



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

SENTENÇA

Processo nº: **1006658-18.2016.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Inadimplemento**
 Requerente: **Eduardo Junior Sorensen e outro**
 Requerido: **Bs Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

EDUARDO JUNIOR SORENSEN, RITA DE CASSIA PEVIANI SORENSEN, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Bs Empreendimentos Imobiliários Ltda., também qualificado, alegando alegando que em 12 de novembro de 2010 firmaram com a requerida compromisso de venda e compra da unidade autônoma constituída pelo apartamento 411, bloco 02 e uma garagem, do Edifício Praia do Coqueiro, Residencial Rio das Pedras pelo preço de R\$ 169.880,00, apartamento tipo studio, encerrando 41,00 m² de área privativa e 25,00m² de área comum, contrato que previa prazo para entrega até setembro de 2014, com tolerância de 180 dias e porque o prazo para entrega expirou sem que tenha sido dado início às obras do empreendimento, tendo os requerido já quitado 90% do contrato (R\$ 158.258,18), pretende seja declarada a rescisão do contrato por culpa da requerida com nulidade das notas promissórias vinculadas ao contrato, condenando a ré a restituir ao autor os valores pagos, no importe de R\$ 158.258,18, devidamente atualizados, além de danos morais no importe de R\$ 20.000,00, reconhecendo-se ao autor o direito de perceber multa contratual compensatória, por isonomia ao estipulado em contrato, além de condenar a requerida ao pagamento de danos materiais referente aos alugueis perdidos desde a não entrega do bem, além dos encargos da sucumbência e despesas processuais.

A requerida contestou alegando que foi designada perícia técnica nos autos 1011596-90.2015.8.26.0566, desta Vara, a fim de verificar eventual atraso das obras do empreendimento, pleiteando a juntada daquele laudo a este feito, por celeridade processual, impugnando o valor apresentado pelos autores, já que não foram quitados 90% do contrato, já que restam 22% de parcelas mensais e 33% de parcelas semestrais para pagamento pelo autor, esclarecendo que o retardo no início das obras se deu pela crise econômica que assolou o país, de modo que o fortuito externo exime a responsabilidade da ré no atraso da obra, pleiteando, subsidiariamente, ausência de dano moral, visto que os autores não comprovaram ter sua personalidade violada, e quanto ao dano material, não comprovaram que pretendiam obter frutos com o imóvel, sendo que o dano hipotético não é indenizável nos termos da lei civil, sendo que a eventual locação seria incerta, sendo que na hipótese de condenação os lucros cessantes deverão ser fixados, conforme contratado, ou seja, 2% sobre as parcelas pagas, pugnando pela não aplicação da multa contratual por isonomia, por ausência de previsão legal, sendo que na eventual condenação de restituição dos valores já pagos, estes não deverão ser pagos em única parcela, pois compromete o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

empreendimento, expondo em riscos os demais adquirentes da incorporação, observando-se que o contrato tem caráter irretratável e irrevogável, de modo a concluir pela improcedência do pedido.

O autor replicou reiterando os termos da inicial.

É o relatório.

DECIDO.

A ré confessa que as obras não estão iniciadas.

É certo, sustenta que as providências junto a empresas e profissionais da área técnica necessários à execução das obras já se acham concluídos, mas não é capaz de indicar quando as obras serão iniciadas.

O contrato prevê o prazo de quarenta e dois (42) meses para a execução dessas obras, com início que deveria ter ocorrido ainda em abril de 2011 (*vide cláusula "PRAZOS" – fls. 72*), o que, evidentemente, não se verificou, contando a ré, na data da propositura da ação (24/maio/2016), uma mora de mais de três (08) anos no cumprimento dessa obrigação.

Diga-se mais, o prazo contratual para a entrega das obras já se acha há muito vencido, não sendo crível sob qualquer aspecto que se queira analisada a questão, possa a ré providenciar a construção e entrega da obra, até porque, vale repetir, já conta uma mora de mais de oito (08) anos para tal providência.

E não é só.

Vale destacar que a autora, ao pagar valores que totalizam R\$ 158.258,18, já quitou o equivalente a 90% (*noventa por cento*) do preço contratado de R\$ 169.880,00, havendo manifesta incompatibilidade entre os recebimentos experimentados pela ré, nos já referidos 90% do preço, contra uma prestação de 0%.

A rescisão do contrato, portanto, é direito que assiste à autora, dada a manifesta mora da ré.

No que diz respeito à multa pela rescisão do contrato, a autora a reclama no percentual de 20%, afirmando que nos termos do que regulam as *cláusulas VII e VIII* do contrato, “*se houvesse inadimplemento por parte da requerente neste momento, o mesmo teria retirado 20% (vinte por cento) daquilo que já efetivou que se referem aos custos administrativos (10%) mais, Multa Compensatória (10%) e ainda, mais outras taxas (impostos, corretagem, entre outros) do valor pago a título de multa contratual*”, de modo que, “*Pelo equilíbrio e igualmente entre as partes, a requerida deve acrescer ao ressarcimento que o requerente tem a receber, o mesmo percentual de multa, ou seja, 20% (vinte por cento), mais os impostos*” (*vide fls. 06*).

É de se ver, contudo, que a multa regulada pela *cláusula VIII* do contrato, para o caso de rescisão especificamente, está limitada a 10%, de modo que, pelo mesmo princípio de equidade, cumprirá ser esse percentual observado, pois o contrato não traz fixação de outra multa rescisória.

As despesas administrativas não podem ser confundidas com cláusula penal, porquanto tenham natureza completamente distinta, com o devido respeito ao entendimento da autora.

Fica, assim, acolhida em parte a presente ação, para impor à ré a condenação a repetir, em favor da autora, todos os valores pagos como entrada



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

(poupança), antecipações e parcelas, no valor total R\$ 158.258,18, com a devida atualização monetária, a contar do pagamento, e juros de mora de 1,0% ao mês a contar da citação, condenando-se a ré ainda a pagar à autora a multa rescisória de 10% sobre o montante assim apurado.

A ré sucumbe e deverá também arcar com o pagamento das pagamento das despesa processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que em consequência do que DOU POR RESCINDIDO o Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, firmado em 12 de novembro de 2010 entre os autores EDUARDO JUNIOR SORENSEN, RITA DE CASSIA PEVIANI SORENSEN e a ré BS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, tendo com objeto o Unidade Apartamento nº 411, do tipo Studio, no Bloco 2, do Edifício dos Coqueiros, com área privativa de 41m², localizado no Condomínio Residencial Rio das Pedras, localizado na Avenida Trabalhador Sãocarlense Esquina com Rua Miguel Petroni, São Carlos, incluindo a área de garagem, no valor de R\$ 169.880,00, e ANULO as notas promissórias a ele vinculadas; CONDENO a ré BS Empreendimentos Imobiliários Ltda. a repetir, em favor dos autores EDUARDO JUNIOR SORENSEN, RITA DE CASSIA PEVIANI SORENSEN a importância de R\$ 158.258,18 (*cento e cinquenta e oito mil duzentos e cinquenta e oito reais e dezoito centavos*), acrescida de correção monetária pelos índices do INPC, a contar da data dos respectivos desembolsos, e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, e, ainda, de multa rescisória de 10% sobre o montante assim apurado, e CONDENO o réu ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

P. R. I.

São Carlos, 16 de janeiro de 2017.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA