



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1008382-91.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **JOÃO ALBERTO LORETI e outro**
 Requerido: **Torri D'grécia Empreendimentos Imobiliários Ltda. Spe e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

João Alberto Loreti e Thalita Rocha Saciloto movem ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas c/c reparação de danos morais, com pedido de tutela antecipada, contra Torri D'Grecia Empreendimentos Imobiliários, Parintins Empreendimentos Imobiliários, Gigante Imóveis Ltda, Ademir Jorge Alves, e José Mauricio Moretti Pinto. São promissários compradores do Apartamento nº 71 do empreendimento Edifício Residencial Torri d'Grécia. Pagaram à vista R\$ 270.000,00. O prazo previsto para a entrega era de 12 meses contados da assinatura do contrato, ou seja, era prevista a entrega em janeiro.2015. Todavia, as obras foram paralisadas e o prazo não foi cumprido. Impõe-se a rescisão do contrato com a restituição do montante desembolsado pelos autores. Por isonomia, os encargos previstos para a hipótese de inadimplemento do comprador devem ser aplicados aos vendedores no caso concreto, ou seja, atualização monetária, juros, honorários advocatícios e multa moratória de 2%. Deve ser pago, ainda, o aluguel previsto na Cláusula 6.8 "c" do contrato. De rigor, ainda, indenização por danos morais.

Os réus, citados, não contestaram.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 330, II do CPC, diante da revelia.

Com a revelia, presumem-se verdadeiros os fatos alegados na inicial, entretanto é de rigor o exame sobre as consequências jurídicos dos fatos que são presumidos.

1008382-91.2015.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A ação é procedente em parte.

A rescisão do contrato, ante a não finalização da obra, sua paralisação, sem perspectiva de conclusão, é de rigor, assim como o seu corolário lógico de condenação dos réus, solidariamente, na obrigação de restituir o montante desembolsado à vista pelos autores.

Todavia, é "incabível a condenação da vendedora ao pagamento de multa ajustada apenas para a hipótese de mora do comprador, afastando-se a aplicação da penalidade por equidade, ainda que descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra. Incidência do disposto no artigo 411, do Código Civil" (Súm. 159, TJSP).

Também não cabe, na hipótese vertente, o pagamento do aluguel mensal previsto na Cláusula 6.8, "c" (fls. 28), pois ela está pressupondo a entrega das chaves, fato que não irá ocorrer.

Noutro giro, o investimento de R\$ 270.000,00 para a aquisição de imóvel que, ao final, não é entregue, gera, segundo regras de experiência, dano moral indenizável. Não se trata de mero dissabor, levando em conta o *quantum* desembolsado e a perspectiva concreta e real de não recuperá-lo, além do abalo no âmbito familiar, à luz do planejamento que se dá com a aquisição de imóvel. Ocorre verdadeiro desequilíbrio emocional e psíquico, a justificar lenitivo de ordem pecuniária. Segundo critérios de razoabilidade, a indenização deve ser fixada no patamar de R\$ 30.000,00 (valor total, R\$ 15.000,00 para cada autor).

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação para (a) rescindir o contrato celebrado entre as partes (b) condenar os réus, solidariamente, na obrigação de pagarem aos autores (b1) R\$ 270.000,00, com atualização monetária pela Tabela do TJSP desde 16.01.2014 e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação (b2) R\$ 30.000,00, com atualização monetária pela tabela do TJSP desde a presente data e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Tendo em vista que os autores decaíram de parte mínima do pedido, condeno os réus, em proporções iguais, nas custas e despesas, e em honorários arbitrados em 10% sobre o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

valor da condenação.

P.I.

São Carlos, 20 de fevereiro de 2017.

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