



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

6ª VARA CÍVEL

RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1013730-57.2017.8.26.0037**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Oriana Nogueira de Lima**
 Requerido: **K.L. Construções Limitada e outro**

Juiz de Direito: Dr. **João Roberto Casali da Silva**

Vistos.

-

ORIANA NOGUEIRA DE LIMA ajuizou ação de **RESCISÃO CONTRATUAL c.c. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS** contra **K.L. CONSTRUÇÕES LIMITADA** e **RUFFINO E CAVICHIOLI CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. ME** (nome fantasia FAMA IMÓVEIS), alegando, em resumo, que firmou com as acionadas contrato de empreitada, objetivando a aquisição e construção de um imóvel. Aduz que, à segunda acionada competia a aquisição de um terreno, sendo que, inclusive, foi ela quem intermediou toda a relação contratual, ao passo que, à primeira, competia a construção. Foi acordado que a conclusão da obra se daria em 06 meses e, em contrapartida, a autora pagaria pelos serviços prestados a quantia de R\$ 52.000,00, sendo que, passados 09 meses da contratação, nenhum serviço foi realizado no local. Pleiteia, assim, a rescisão do contrato e a condenação das acionadas, solidariamente, à restituição dos valores pagos, bem como ao pagamento de multa contratual e danos morais.

A acionada **RUFFINO E CAVICHIOLI** apresentou defesa rebatendo a postulação inicial. Aduz que apenas intermediou a contratação e que o atraso na obra ocorreu por questões burocráticas e também por cancelamento do financiamento pela própria autora.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

6ª VARA CÍVEL

RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A acionada K.L.CONSTRUÇÕES, por sua vez, atribuiu culpa exclusiva da autora, que não concretizou a compra do terreno onde seria construído o imóvel, bem como, abandonou o processo de financiamento junto à Caixa Econômica Federal. Apresentou **RECONVENÇÃO**, pleiteando a condenação da demandante ao pagamento da multa contratual, no valor de R\$ 5.200,00, bem como a devolução de valores referentes aos gastos que arcou com a regularização do imóvel, no valor de R\$ 1.900,74.

Breve é o relatório.

DECIDO.

Julgo este processo no estado em que se encontra por não haver necessidade de produção de outras provas (artigo 355, I, do Código de Processo Civil).

Assim já se decidiu:

“O julgamento antecipado da lide, quando a questão proposta é exclusivamente de direito, não viola o princípio constitucional da ampla defesa e do contraditório” (Agravo de Instrumento 203.793-5-MG, em Agravo Regimental, Relator Ministro Maurício Correa, 2ª. Turma do Supremo Tribunal Federal, j. 03.11.97, “in” Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, Theotonio Negrão – 39ª edição – 2207 – Saraiva).

“O julgamento antecipado da lide, sobre questão exclusivamente de direito, não constitui cerceamento de defesa, se feito independentemente de prova testemunhal, protestada pelo réu” (RTJ. 84/25, op.cit).

Trata-se de ação em que a autora postula a rescisão de contrato firmado para a aquisição e construção de um imóvel, a devolução de valores pagos, bem como, pagamento de multa e indenização por danos morais.

A questão trazida aos autos, acerca da rescisão contratual e rescisão de valores, há de ser apreciada à luz do previsto no artigo 476, do Código Civil, que assim dispõe:

"Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

obrigação, pode exigir o implemento da do outro".

No caso dos autos, as partes firmaram contrato que tinha por objeto a aquisição do lote de terreno e a construção de um imóvel (págs. 23/28).

Quanto à rescisão da avença não houve resistência.

A divergência entre as partes diz respeito à responsabilidade pelo não cumprimento do contrato.

E a argumentação das acionadas deve prevalecer, pois para que o cumprimento do contrato tivesse regular seguimento impunha-se, à evidência, que a autora obtivesse a aprovação do financiamento perante a instituição financeira.

O próprio contrato previa que a maior parte do preço seria paga com a obtenção do financiamento, e o documento de pág.149 confirma a inexistência, perante a Caixa Econômica Federal, de tal contrato.

A autora sequer demonstrou, nestes autos, ter tomado alguma providência perante a instituição financeira para obtenção do financiamento, nem deu esclarecimentos sobre o motivo de eventual insucesso de sua postulação.

Sem a obtenção dos recursos financeiros, providência a cargo da autora, o cumprimento do contrato restou inviabilizado.

Não há como se atribuir responsabilidade, por descumprimento contratual, às requeridas.

Não socorre à autora a alegação de que houve descumprimento de prazo para entrega da obra, pois o início efetivo do cumprimento do contrato dependia, repita-se, da liberação dos recursos, providência à cargo da autora.

Por isso, embora o pedido de rescisão contratual deva ser acolhido, não há como



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

6ª VARA CÍVEL

RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

se impor às acionadas a responsabilidade pelo pagamento da multa contratual, nem a pretendida indenização por danos morais, vez que deve ser afastada a alegação de ilicitude na postura adotada pelas requeridas.

O valor dado como sinal não poderá ser restituído, vez que há de ser reconhecido o direito de compensação em benefício da reconvinte, afastada qualquer afronta ao art. 53 do Código de Defesa do Consumidor.

Em precedente similar, ora invocado como razão de decidir, se estabeleceu:

"COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO ORDINÁRIA.

Configurada culpa do comprador pelo prematuro desfazimento da avença. Impossibilidade de se responsabilizar a ré pela não obtenção do financiamento bancário. Obrigação contratual do pagamento do preço que é do adquirente. Reconhecimento da mora do comprador acerta [...]" (Apelação 1009686-89.2016.8.26.0114, da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator Desembargador Donegá Morandini, j., 28.09.2018, v.u.).

De outro lado, a reconvenção apresentada prospera.

Demonstrado que a autora-reconvinda não promoveu o pagamento do preço estabelecido, nem tomou providências necessárias à obtenção do financiamento bancário, correta a imposição da multa contratual prevista em favor do empreiteiro, assim como sua responsabilização pelos gastos comprovadamente realizados no interesse da contratante.

Pertinente registrar que a reconvinte comprova a aprovação do projeto perante a Municipalidade, a confirmar que tomou as providências que estavam a ser alcance para cumprimento do avença.

Em suma, a reconvenção deve ser acolhida, com a condenação da autora ao pagamento da multa contratual e reembolso dos valores gastos pela reconvinte no seu interesse, estabelecida a compensação entre as partes, sem que isso importe em afronta à regra do art. 53, do Código de Defesa do Consumidor.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

O valor da multa contratual (R\$ 5.200,00) e das despesas a serem ressarcidas (R\$ 1.900,74), somam R\$ 7.100,74 (sete mil, cem reais e setenta e quatro centavos), do qual deverá ser abatido o sinal pago (R\$ 5.000,00).

Apesar de rejeitadas as teses trazidas pela autora, não esta justificada a imposição de penalidade por litigância de má-fé.

Isso posto **JULGO PROCEDENTE**, *em parte*, esta ação movida por **ORIANA NOGUEIRA DE LIMA** contra **K.L. CONSTRUÇÕES LIMITADA** e **RUFFINO E CAVICHIOLI CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. ME** (nome fantasia: FAMA IMÓVEIS), acolhendo o pedido inicial, somente para declarar a rescisão do contrato. **Rejeito** os pedidos de restituição de valores, reconhecida a compensação, pagamento de multa contratual e indenização por danos morais. Por conta de sua sucumbência prevalente, a autora responderá pelas custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor atribuído à causa, atualizado (art. 86, par. único, do Código de Processo Civil). A cobrança das verbas de sucumbência far-se-á na forma prevista no artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil. Outrossim, **acolho** a reconvenção apresentada, para condenar a reconvinda-autora ao pagamento, em benefício da reconvinte, da multa contratual e reembolso das despesas realizadas, reconhecida a compensação, nos termos da fundamentação. Os juros legais sobre a diferença dos valores atualizados computar-se-ão a partir da apresentação da reconvenção. Sucumbente nesse tópico, responderá a reconvinda pelos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação, atualizado, cuja cobrança far-se-á na forma prevista no artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

P.R.I.

Araraquara, 14 de novembro de 2018.

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