



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**15ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01018-010**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1115894-42.2016.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compromisso**  
 Requerente: **[REDACTED]**  
 Requerido: **Chl Xciv Incorporações Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Fernando Antonio Tasso**

Vistos.

[REDACTED] moveu a presente ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas e indenização por danos materiais e morais em face de **CHL XCIV INCORPORAÇÕES LTDA** alegando que firmou escritura de compra e venda de imóvel, em maio de 2011. Sustentou que com a aplicação do prazo de tolerância de 180 dias, a data limite para a entrega das chaves era em abril de 2014. Ocorre que até a propositura da presente ação, não havia previsão quanto à sua entrega. Requereu a rescisão da escritura firmada entre as partes, a restituição no valor de R\$135.685,93 à título das parcelas pagas, comissão de corretagem e taxa SATI e a fixação de lucros cessantes e indenização por danos morais.

Validamente citada, Chl Xciv Incorporações LTDA apresentou contestação tempestiva aduzindo, preliminarmente, a suspensão da ação em razão do deferimento do pleito de recuperação judicial. No mérito, alegou que o atraso na entrega do imóvel foi devido à instabilidade no clima e, portanto, não há que se falar em responsabilidade de reparação civil ou ilegalidade.

Réplica às fls.238/251.

**É o relatório.**

**Decido.**

Em sede de preliminar, verifica-se que a requerida passa por recuperação judicial, conforme documentos de fls. 180/208.

No entanto, não é o caso de suspender o trâmite processual destes autos, pois trata-se de ação de conhecimento na qual poderá haver ou não formação de título executivo, o que somente ocorrerá após o trânsito em julgado.

Os Enunciados 51 do FONAJE e 22 do FOJESP estabelecem que:

**1115894-42.2016.8.26.0100 - lauda 1LSC**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**15ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01018-010**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Enunciado 51 Os processos de conhecimento contra empresas sob liquidação extrajudicial, concordata ou recuperação judicial devem prosseguir até a sentença de mérito, para constituição do título executivo judicial, possibilitando a parte habilitar o seu crédito, no momento oportuno, pela via própria" (nova redação XXI Encontro Vitória/ES).

Enunciado 22 - Os processos de conhecimento contra empresas sob liquidação extrajudicial, concordata ou recuperação judicial devem prosseguir até a sentença de mérito, para constituição do título executivo judicial, possibilitando-se à parte habilitar o seu crédito, no momento oportuno, pela via própria.

No mérito, os pedidos são parcialmente procedentes.

A requerida é empresa que desenvolve atividade de construção e de comercialização de imóveis, portanto, não é razoável a justificativa pelo atraso de mais de dois anos da entrega do imóvel por razões climáticas do Estado do Rio de Janeiro. É nítido que a rescisão contratual deve-se culpa exclusiva da requerida. Logo, aplica-se à presente lide a Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça, em que se lê:

"Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento."

Nesse contexto, o negócio deve ser desfeito e os valores pagos pelo autor devem ser a este devolvidos integralmente. O saldo deve ser corrigido monetariamente desde a data do pagamento de cada parcela, bem como acrescido de juros legais a partir da citação.

Considerando que se trata de uma relação de consumo e o mau serviço da requerida, a indenização por danos morais é devida.

A indenização por dano moral representa uma compensação e não uma fonte de enriquecimento sem causa, mas sem perder de vista que a fixação em valor demasiadamente baixo importaria, por via diversa, um estímulo à reiteração dessa prática, fixo a indenização por danos morais ao autor no importe de R\$ 5.000,00.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**15ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01018-010**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Via de consequência, é devido o pagamento pelo lucro cessante decorrente da privação do imóvel, desde abril de 2014 até a data da propositura da presente ação, em outubro de 2016, correspondente, no entanto, à taxa de 0,5% do valor de mercado do imóvel neste período, tendo em vista que referido percentual é o mais adequado aos percentuais de retorno imobiliários atuais, bem como à jurisprudência do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

A propósito:

“Declaratória de nulidade de cláusula c/c indenização por danos materiais e morais - Ação julgada parcialmente procedente - Alegação da ré de que a demora na entrega da obra se deu por motivo de caso fortuito externo, a afastara responsabilidade pelo atraso - Inadmissibilidade - Excludente da culpa não comprovada - Descumprimento contratual por parte da ré devidamente caracterizado - cláusula prevendo período de tolerância - Validade - Não pode ser desconsiderado o prazo de cento e oitenta dias previsto no contrato com tolerância para a conclusão da obra - Prazo, ademais, usual no segmento imobiliário - Saldo devedor - Congelamento do preço - Correção pelo índice IGP-M a partir do prazo estipulado para entrega da obra - Multa contratual moratória - Prejuízos compensados com a fixação de indenização a título de perdas e danos no percentual mensal de 0,5% sobre o valor do imóvel, devendo incidir desde o descumprimento (15.07.2011) até a efetiva entrega do bem (19.07.2012) Dano moral - Inocorrência - Verba indevida - Hipótese de mero descumprimento contratual - Sentença parcialmente reformada Recursos de apelação parcialmente providos.” (Apelação nº 0124715-91.2012.8.26.0100; 6ª Câmara de Direito Privado TJSP; Des. Rel. Percival Nogueira; j. 07.11.2013)

Diante do exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos formulados na inicial para **DECLARAR** rescindido o contrato de compra e venda celebrado entre as partes.

Outrossim, **CONDENO** a requerida na restituição dos valores pagos, tudo devidamente corrigido monetariamente a partir do pagamento de cada parcela, bem como acrescido de juros legais a partir da citação, bem como ao pagamento de lucros cessantes na razão de 0,5% ao mês incidente sobre o valor de mercado do imóvel entre o período de abril de 2014 a outubro de 2016 e ao pagamento de indenização de dano moral no valor de R\$ 5.000,00, com



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**15ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01018-010**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

correção monetária a partir da sentença e juros de mora desde a citação.

Em virtude da sucumbência da parte requerida, condeno-a no pagamento das custas e dos honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da causa.

**P.R.I.C.**

São Paulo, 22 de março de 2018.

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