



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

1ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP -

CEP 09606-000

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

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1014663-30.2019.8.26.0564**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Promessa de Compra e Venda**  
 Requerente: **[REDACTED]**  
 Requerido: **[REDACTED]**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FABIANA FEHER RECASENS**

**VISTOS.**

[REDACTED], qualificada na inicial, ajuizou ação declaratória de rescisão de promessa de compra e venda cumulada com restituição de valores pagos com pedido de tutela de urgência em face de [REDACTED], aduzindo que em março de 2015 firmou instrumento particular de compromisso de compra e venda do imóvel descrito na inicial. Afirma que cumpriu sua obrigação na avença pontualmente, diferentemente da requerida que descumpriu o prazo para a entrega da unidade adquirida, prometido, inicialmente, para o mês de julho de 2017 e, com a soma do prazo de tolerância, expirou-se o prazo no mês janeiro de 2018. Alude que entrou em contato com a requerida para solicitar a rescisão, mas obteve a resposta de que a devolução seria exatamente conforme consta no contrato, ou seja, 90% (noventa por cento) das parcelas.

Emenda à inicial a fl. 44 e 57/58.

Restou concedida a tutela antecipada rescindindo o contrato entabulado entre as partes e suspendendo a exigibilidade das demais parcelas a fl. 60.



CEP 09606-000

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**1ª VARA CÍVEL**  
**RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP -**

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

**1014663-30.2019.8.26.0564 - lauda 1**

Citada, a requerida apresentou contestação a fls. 65/101 impugnando, preliminarmente, o valor da causa. Afirma que o deslocamento do prazo para entrega do empreendimento foi ratificado pelos condôminos em Assembleia Geral de constituição do condomínio levada a efeito no dia 01/03/2018, postergando-o para dia 17/04/2018. Alude que o habite-se foi expedido no dia 14/03/2018, sendo assim, não houve qualquer descumprimento contratual. Alude que o contrato foi redigido de acordo com a legislação vigente e assinado pelas partes de forma livre. Aduz que a rescisão contratual lhe causará perda financeira, não sendo possível devolver a integralidade do valor pago.

Réplica a fls. 171/173.

É o breve relatório.

### **DECIDO.**

O feito comporta julgamento antecipado, eis que suficientemente instruído com os documentos necessários para a análise do mérito, na forma do artigo 355, I, do Código de Processo Civil.

Desnecessária a produção de perícia e prova oral, pois entendo não haver fato a ser comprovado por tais meios, de modo que fica indeferida a dilação probatória pretendida pela ré, na forma do artigo 370, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Rejeito a impugnação ao valor da causa, pois o autor pretende a resolução do contrato, de modo que incide o artigo 292, II, do Código de Processo Civil. Logo, o valor da causa deve refletir o benefício econômico pretendido, representado pela restituição dos valores pagos, como fora feito pelo autor. Nada a retificar, portanto.

Trata-se de relação consumerista, razão pela qual se aplica aqui o disposto

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

1ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP -

CEP 09606-000

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****1014663-30.2019.8.26.0564 - lauda 2**

no Código de Defesa do Consumidor (Lei nº. 8.078/1990), posto que a requerida ostenta as características de fornecedor, bem como os autores, as de consumidores, conforme preceituam os artigos 2º e 3º, do referido diploma legal.

Ausentes outras questões preliminares, passo ao mérito.

Aduz a autora que adquiriu unidade autônoma da requerida e, em decorrência do atraso na entrega da obra, pretende restituição integral dos valores despendidos. Todavia, a ré informa que houve deslocamento do prazo para a entrega, não havendo o que se falarem atraso.

Inicialmente, cumpre esclarecer a validade da cláusula de tolerância.

Nesse cenário, a Súmula 164 do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo determina: “É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível.”.

Conforme se depara a fls. 10/23, de fato, a entrega da obra estava prevista para julho de 2017. A prova documental também demonstrou que as partes estabeleceram prazo de tolerância de 180 dias úteis (cláusula décima, parágrafo primeiro).

No caso em espécie, a previsão contratual estipula a contagem do prazo de tolerância em dias úteis (fls. 18), em evidente afronta ao dever de informação clara. Ademais, a inovação da contagem do prazo na forma contratual prevista demonstra abusividade, eis que desproporcional e injustificada, pois coloca o consumidor em situação de desvantagem exagerada (artigo 51, CDC), induz o cliente em erro porquanto, sem destaque algum, altera a praxe contratual, com evidente intenção procrastinatória e maliciosa (artigo 52, CDC).



CEP 09606-000

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**1ª VARA CÍVEL**  
**RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP -**

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

**1014663-30.2019.8.26.0564 - lauda 3**

Logo, levando-se em conta a contagem em dias corridos, a obra deveria ter sido entregue em janeiro de 2018. No entanto, a expedição do “habite-se” apenas se deu em março de 2018.

Não houve motivos justificadores para o atraso demasiado na entrega do imóvel. Até porque, ainda que sobreviesse imprevisto, o risco do negócio não pode ser imputado ao consumidor. Portanto, de rigor o reconhecimento de descumprimento contratual da ré em razão do atraso na entrega da obra.

A Súmula 161 do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo determina:

“Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuva sem excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram “res inter alios acta” em relação ao compromissário adquirente.”.

Portanto, injustificável que a entrega do imóvel ocorra depois do prazo de tolerância (carência) de 180 dias corridos. Em consequência, a ré deve responder pelos prejuízos causados ao autor com o atraso na entrega do imóvel.

Em que pese tenha sido deslocado o prazo para até 17.04.2018 conforme afirmado pela ré, em tal data já havia sido descumprido o prazo de entrega das chaves do imóvel. Ademais, a expedição do habite-se em 14.03.2018 não altera o inadimplemento contratual, posto que o cumprimento da obrigação se dá com a entrega das chaves. Acrescente-se que nem mesmo realização de assembleia com vistas a prorrogar tal data não elide a obrigação da ré em face do autor.

Constatada a infração contratual, cabível a condenação da requerida à devolução integral do preço do imóvel. Tal entendimento encontra-se sumulado pelo



CEP 09606-000

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**1ª VARA CÍVEL**  
**RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP -**

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

**1014663-30.2019.8.26.0564 - lauda 4**

Colendo Superior Tribunal de Justiça (Súmula 543):

“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.”.

Restou comprovado o atraso na entrega da obra, conforme acima exposto, levando-se em conta que deveria ter sido entregue em janeiro de 2018, já contado o prazo de tolerância de 180 dias. No entanto, o “habite-se” apenas foi expedido alguns meses da previsão da conclusão da obra, restando caracterizada a culpa exclusiva da ré para rescisão contratual.

Plausível a aplicação de medidas destinadas a recompor as partes ao “status quo ante” a fim de evitar o enriquecimento sem causa, de modo que deve a ré devolver integralmente o valor pago pelo autor, inclusive, a quantia dada como sinal/entrada, levando-se em conta os documentos de fls. 25/26.

Necessário considerar o fato de que a ré poderá comercializar o imóvel a outrem, quiçá com algum lucro em decorrência da alteração dos valores do mercado imobiliário.

**ISTO POSTO, julgo PROCEDENTE a ação**, declarando rescindido o contrato celebrado entre as partes e condenando a requerida à devolução integral das quantias pagas pelo autor relativas à aquisição da unidade em questão, inclusive o valor dado de entrada, a serem corrigidas pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça desde cada desembolso e acrescidas de juros de mora de 1% a contar da citação.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

1ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP -

CEP 09606-000

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****1014663-30.2019.8.26.0564 - lauda 5**

Condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da condenação.

Transitada em julgado a sentença, aguarde-se pronunciamento do exequente acerca do cumprimento, conforme dispõe o art. 531, parágrafo 1º do Novo CPC.

P.I.C.

São Bernardo do Campo, 29 de julho de 2019.

**FABIANA FEHER RECASENS****Juíza de Direito**

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

**1014663-30.2019.8.26.0564 - lauda 6**