



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

7ª 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: **1007904-16.2020.8.26.0564**
 Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: _____ e outro
 Requerido: _____ Ltda.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Juliana Pires Zanatta Cherubim Fernandez**

Vistos.

_____ e _____
 ajuizaram ação declaratória de resolução de promessa de compra e venda cumulada com restituição de valores pagos com pedido de tutela de urgência em face de _____, alegando que adquiriram junto a requerida uma unidade autônoma do empreendimento “Olímpia Park Resort”. Aduziram que cumpriram com a sua parte no contrato, quitando as parcelas nele previstas. A entrega do empreendimento estava prevista para ocorrer em julho de 2017, com possibilidade de prorrogação até janeiro de 2018. Contudo, o prazo se expirou e a obra não foi entregue. Tentaram a rescisão de modo amigável, mas a requerida se recusa a efetuar a restituição integral do valor pago. Requereram a procedência da ação com a rescisão contratual e restituição dos valores pagos no montante de R\$ 57.674,54 (cinquenta e sete mil seiscientos e setenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos) (fls. 01/06). Juntaram documentos (fls. 08/41).

A tutela de urgência foi deferida (fls. 48).

A ré foi citada e apresentou contestação (fls. 53/85). No mérito, defendeu a inoccorrência de atraso na entrega das obras. Afirmou que os autores estavam cientes do prazo de tolerância estipulado em 180 dias úteis. Aduz que a prorrogação do prazo para o dia 17.04.2018 foi ratificada em assembleia pelos condôminos, sem o comparecimento dos autores, embora tenham sido convocados, e o habite-se foi expedido em 14.03.2018. Negou culpa pela rescisão. Asseverou que diante do arrependimento do comprador, tem direito a reter o valor de entrada, acrescido da dedução incidente sobre as parcelas mensais pagas, conforme cláusula 7ª, §2º do contrato. Também sustentou que pode reter os custos administrativos e comissão de corretagem. Pleiteou a improcedência da demanda. Juntou documentos (fls. 102/155).



CEP 09606-000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
7ª VARA CÍVEL
RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP -

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

1007904-16.2020.8.26.0564 - lauda 1

Sobreveio réplica (fls. 159/161).

É o relatório.

Fundamento e decido.

Possível o julgamento no estado do processo, nos moldes do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, haja vista que a questão de direito e fática está suficientemente dirimida, sendo desnecessária a produção de provas em audiência.

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.

No mérito, a ação é **procedente**.

Trata-se de relação de consumo. A ré é prestadora de serviços e os demandantes consumidores, nos termos do previsto nos artigos 2º e 3º do CDC. Justamente sobre esse aspecto, é da mesma forma inegável que os autores são técnica e financeiramente hipossuficientes em face do porte da ré, enquanto pessoa jurídica que atua no ramo imobiliário.

De tal sorte, caso se verifique alguma ofensa ao Diploma Consumerista, haverá intervenção do Judiciário para restabelecer o equilíbrio da relação. Destarte, ficam invertidos os ônus da prova.

Em relação à pretensão rescisória as partes não controvertem. A controvérsia reside sobre a culpa e as consequências da rescisão.

Resta analisar a culpa pela rescisão e a alegação de abusividade das condições impostas pela requerida para realização do desfazimento do negócio.

E, neste ponto, considero que a requerida deve ser considerada culpada pelo desfazimento do negócio, em virtude da demora na entrega do imóvel.

É incontroverso nos autos que entre as partes se aperfeiçoou um contrato de promessa de venda e compra tendo como objeto a cota nº 03, do apartamento 513, pavimento 05, torre A do empreendimento denominado Olímpia Park Resort, em sistema de multipropriedade (fls. 10/23).



CEP 09606-000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
7ª VARA CÍVEL
RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP -

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

1007904-16.2020.8.26.0564 - lauda 2

Conforme cláusula 10ª (fl. 18/19) a finalização da torre A do empreendimento estava prevista para 48 meses a contar de agosto de 2013, com previsão de prazo de tolerância de 180 dias úteis (parágrafo primeiro da cláusula 10ª fls. 19). A ré afirmou que o habite-se foi expedido em 14.03.2018, antes do prazo contratualmente previsto.

Sem razão, contudo.

O imóvel deveria ser, inicialmente, entregue em julho de 2017. E ainda que adotado o prazo de tolerância admitido de 180 dias (Súmula 164 do E. Tribunal de Justiça de São Paulo), o máximo permitido seria janeiro de 2018.

O cômputo desse prazo de tolerância em dias úteis é abusivo, porque não condiz com a prática reiterada do mercado imobiliário e dificulta o conhecimento temporal preciso pelo consumidor, indicando prática incompatível com a boa-fé (art. 51, IV, do CDC), além de violar o direito de informação (art. 4º, IV, do CDC).

E uma vez constatada a culpa da ré, esta deverá promover a devolução da integralidade dos valores pagos pelo consumidor. Nesse sentido, o E. Tribunal de Justiça já decidiu:

*“RESCISÃO CONTRATUAL. Compra e venda de imóvel em construção. Atraso inequívoco na conclusão do empreendimento. **Validade da cláusula de prorrogação de 180 dias corridos, sendo abusiva a disposição contratual que estabelece a contagem de tal lapso temporal em dias úteis.** Entrega do imóvel que somente se efetiva no momento do recebimento das chaves pelos compradores. 'Habite-se' configura mera autorização administrativa para a ocupação do bem. Vendedora deu causa à rescisão do negócio. Restituição da integralidade dos valores pagos pelos apelados, de uma só vez, corrigidos a contar dos desembolsos e com juros de 1% a partir da citação. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO”* (TJSP; Apelação Cível 1109452-60.2016.8.26.0100; Relator (a): Paulo Alcides; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 25ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/02/2018; Data de Registro: 06/02/2018). Destaquei.

“APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL NA PLANTA. Ação de rescisão contratual e restituição de valores pagas. Sentença de procedência. Inconformismo das rés. LEGITIMIDADE PASSIVA. Configurada a legitimidade passiva da corré 'GMR' para figurar no polo passivo da ação, uma vez que participou da cadeia de fornecimento



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

7ª 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

1007904-16.2020.8.26.0564 - lauda 3

do imóvel. Inteligência do art. 7º, parágrafo único do CDC, ressalvado direito de regresso. **PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS PARA ENTREGA DA OBRA. Cláusula contratual que fixa o prazo de tolerância para entrega da obra em 180 dias úteis. Descabimento. O prazo de tolerância deve ser contado em dias corridos, nos termos da Súmula nº 164 deste Tribunal. Precedente desta Câmara neste sentido. RESCISÃO CONTRATUAL COM DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. Constatado o descumprimento do prazo contratualmente previsto para entrega do imóvel pelas vendedoras, o adquirente pode optar pela resolução do mesmo, não estando sujeito às penalidades previstas para rescisão por inadimplemento de sua parte. Súmula nº 543 do STJ. Sentença parcialmente reformada. Sucumbência das rés, que deverão arcar com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios do representante do autor, mantidos em 10% sobre o valor da condenação. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO".(v.25505). (TJSP; Apelação 1001670-46.2016.8.26.0309; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/09/2017; Data de Registro: 05/09/2017). Destaquei.**

Ressalte-se não haver que se falar em prorrogação do termo final da obra, ratificada em assembleia pelos condôminos, pois da “Ata de Assembleia Geral de Instalação do Condomínio Olimpia Park Resort” não se extrai eventual decisão tomada pelos adquirentes no sentido de se estender o prazo de entrega das obras para além do contratualmente previsto.

Desta feita, restando caracterizado o atraso conforme o entendimento já pacificado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, “A devolução das quantias pagas, inclusive aquelas a título de entrada, em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição” (Súmula nº 02).

A par disso, a devolução dos valores pagos pelos autores (inclusive do sinal fls. 24) deve ser imediata e integral, com correção monetária desde cada desembolso e juros de mora a partir da citação (ocasião em que a requerida tomou ciência do pedido de rescisão e se negou a devolver espontaneamente as quantias devidas), a fim de se evitar o enriquecimento ilícito da ré.

Por fim, nem se alegue direito à retenção de valor pago a título de comissão de corretagem. Não há nenhum documento que a preveja.



CEP 09606-000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
7ª VARA CÍVEL
RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP -

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

1007904-16.2020.8.26.0564 - lauda 4

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido, com resolução de mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC, para declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes e para condenar a ré a restituir aos autores os valores pagos (fls. 24/26), nos termos da fundamentação supra, atualizados desde os desembolsos e com juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.

Torno definitiva a liminar concedida (fls. 48).

Ante a sucumbência da ré, condeno-a ao pagamento de custas, despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do art. 85, §2º, do CPC.

Advirto as partes que os embargos de declaração opostos fora das estritas hipóteses legais serão caracterizados como protelatórios e estarão sujeitos à incidência da multa prevista no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil: *“Quando manifestamente protelatórios os embargos de declaração, o juiz ou o tribunal, em decisão fundamentada, condenará o embargante a pagar ao embargado multa não excedente a dois por cento sobre o valor atualizado da causa”*.

P. I. C.

São Bernardo do Campo, 10 de junho de 2020.

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

1007904-16.2020.8.26.0564 - lauda 5