



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1006446-67.2020.8.26.0562**

Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Compra e Venda**

Requerente: \_\_\_\_\_

Requerido: **Ltda. e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Frederico dos Santos Messias**

**Vistos.**

Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores em que a parte autora aduz, em síntese, que adquiriu unidade do empreendimento comercializado pelas réis. Sustenta que o empreendimento (destinado à exploração de atividade hoteleira) apresenta graves vícios construtivos, especialmente em seu sistema de climatização e refrigeração. Apesar das diversas promessas e negociações, não houve a solução do problema, que perdura até hoje. O preço da unidade já foi integralmente quitado. Inclusive, já houve a outorga da escritura definitiva e o respectivo registro. Pede a rescisão do contrato e a devolução de todos os valores pagos.

Regularmente citadas, as réis ofereceram contestação (fls. 395/423 \_\_\_\_\_; fls. 522/560 - Accor) sustentando, em breves linhas, matéria preliminar e, no mérito, impossibilidade de resolução do contrato, na medida em que se trata de vício construtivo sanável, e que as providências necessárias à sua solução estão sendo adotadas. Também sustentam a impossibilidade de retorno das partes ao *status*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**4<sup>a</sup> VARA CÍVEL**  
**RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300**  
**Horário de Atendimento ao Pùblico: das 12h30min às 19h00min**

**1006446-67.2020.8.26.0562 - lauda 1**

*quo ante*, haja vista que a operação hoteleira já se iniciou há muito tempo, e que a parte autora sempre colheu os lucros dela decorrente.

Réplica (fls. 683/704).

É a síntese necessária. **FUNDAMENTO E DECIDO.**

O processo comporta julgamento imediato.

Afasto a preliminar de convenção de arbitragem.

Tratando-se de relação de consumo, a imposição do fornecedor da cláusula arbitral se mostra abusiva, por expressa disposição do artigo 51, inciso VII, do Código de Defesa do Consumidor.

E, se trata mesmo de relação de consumo.

Embora a autora tenha adquirido a unidade como forma de investimento, o Superior Tribunal de Justiça tem mitigado a teoria finalista para autorizar a incidência do Código de Defesa do Consumidor nas hipóteses de vulnerabilidade técnica, jurídica ou fática.

Na hipótese, é clara a prevalência da parte ré sobre a autora, a justificar a incidência do Código de Defesa do Consumidor.

Analiso a decadência.

Aplicável ao caso o prazo decadencial previsto no artigo 618, parágrafo único, do Código Civil.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300**  
**Horário de Atendimento ao Públco: das 12h30min às 19h00min**

**1006446-67.2020.8.26.0562 - lauda 2**

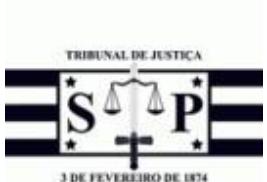
Tratando-se de ação desconstitutiva negativa (redibição do contrato), não incide o prazo prescricional quinquenal previsto no artigo 27 do CDC, aplicável somente para a pretensão de reparação de danos decorrentes de acidente de consumo (fato do produto ou serviço).

É conhecida a jurisprudência no sentido de que o prazo decadencial mencionado se aplica para o caso de rescisão do contrato:

*“VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA. CONSTATAÇÃO EM PERÍCIA. Insurgência contra sentença de improcedência. Sentença reformada. Decadência. Não configuração. Prazo quinquenal do artigo 618 do Código Civil que é somente de garantia. Parágrafo único do mesmo dispositivo estabelece prazo decadencial do exercício do direito à garantia, isto é, para redibição, rescisão do contrato de empreitada ou abatimento do preço. Pretensão exclusivamente à correção dos vícios construtivos. Prescrição. Não ocorrência. Inteligência do artigo 2.038 do CC. Prazo prescricional decenal (art. 205, CC), conforme entendimento adaptado da Súmula 194 do STJ. Recurso provido.” (TJSP, Apelação Cível 3000540-26.2012.8.26.0309, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Carlos Alberto de Salles, j. 22/05/2015).*

No caso, a própria autora alega que o vício do sistema de climatização sempre foi de amplo conhecimento das réis.

Contudo, se tornou verdadeiramente incontroverso à parte autora por ocasião da Assembleia Geral Ordinária realizada em 21/03/2019 (fls. 121/123), na qual tal assunto foi posto em pauta.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300**  
**Horário de Atendimento ao Públco: das 12h30min às 19h00min**

Frise-se que tal fato é admitido na própria inicial.

**1006446-67.2020.8.26.0562 - lauda 3**

Dessa forma, este deve ser o termo inicial do prazo decadencial de 180 dias previsto no dispositivo legal mencionado.

Contudo, a ação foi proposta somente no dia 08/04/2020, depois de mais de um ano após a ciência inequívoca do vício.

Observe-se que as tratativas para a solução do vício não tem o condão de interromper ou suspender a fluência de prazo decadencial, ou mesmo de modificar o seu termo inicial.

Nos termos do artigo 207 do Código Civil, não se aplicam à decadência as normas que impedem, suspendem ou interrompem a prescrição.

Por fim, merece destaque o disposto no artigo 445, § 1º, do Código Civil, que dispõe que: *“Art. 445. O adquirente decai do direito de obter a redibição ou abatimento no preço no prazo de trinta dias se a coisa for móvel, e de um ano se for imóvel, contado da entrega efetiva; se já estava na posse, o prazo conta-se da alienação, reduzido à metade. (...) § 1º - Quando o vício, por sua natureza, só puder ser conhecido mais tarde, o prazo contar-se-á do momento em que dele tiver ciência, até o prazo máximo de cento e oitenta dias, em se tratando de bens móveis; e de um ano, para os imóveis”.*

Dessa forma, mesmo que se considere o prazo decadencial mencionado no referido artigo, ainda assim se constata o seu escoamento. O vício foi conhecido de forma incontroversa em 21/03/2019 e a ação foi proposta em 08/04/2020, como já exposto.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SANTOS  
FORO DE SANTOS  
4ª VARA CÍVEL  
RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Pelo exposto, com fundamento no artigo 487, inciso II, do Código de

**1006446-67.2020.8.26.0562 - lauda 4**

Processo Civil, reconheço a decadência do direito da autora e, por consequência, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido.

A parte autora sucumbente arcará com as despesas do processo e com os honorários advocatícios que arbitro em 10% sobre o valor da causa.

PI.

Santos, 25 de julho de 2020.

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

**1006446-67.2020.8.26.0562 - lauda 5**