



12900-000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA
FORO DE BRAGANÇA PAULISTA
4ª VARA CÍVEL
AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista - SP - CEP

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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1004587-47.2020.8.26.0099**
 Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: _____ e outro
 Requerido: _____ **S/a.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Sette Carvalho**

L

SENTENÇA

RELATÓRIO

propõem ação em face de _____ **S/A.**, com o objetivo de rescindir o contrato de compromisso de compra e venda firmado entre as partes, com a devolução das quantias pagas, no valor total de R\$ 92.753,22. Juntou documentos (fls. 17/82).

Em síntese, os requerentes aduzem ter adquirido três cotas de multipropriedade dos apartamentos 1205, 1207 e 1407 no Bloco C do empreendimento denominado _____, pelo valor de R\$ 47.640,64 cada imóvel, já tendo quitado 44 parcelas do financiamento de cada uma das unidades, no montante de R\$ 28.017,74. De acordo com a cláusula décima do contrato, contado do inicio da obra (30 de novembro de 2015), a requerida comprometeu-se a entregar as unidades no prazo de 48 meses. Entretanto, superado inclusive o prazo de tolerância de 180 dias em maio de 2020, a requerida ainda não entregou as unidades.

Foi determinada a emenda à inicial (fls. 106/107), corrigida pelos requerentes (fls. 109/111).



12900-000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA
FORO DE BRAGANÇA PAULISTA
4ª VARA CÍVEL
AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista - SP - CEP

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

1004587-47.2020.8.26.0099 - lauda 1

Foi concedida a tutela antecipada para determinar a suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas de cada uma das unidades, condicionadas à entrega das chaves dos imóveis, bem a proibição da inclusão dos nomes dos requerentes nos órgãos de proteção ao crédito (fls. 112/113).

Citada (fl. 118), a requerida ofereceu contestação (fls. 119/212). No mérito, embora admita o atraso na entrega da obra, justifica-o pela ocorrência de caso fortuito consistente na crise financeira influenciada pela pandemia Covid-19. Pede a retenção do sinal e da comissão de corretagem, bem como a incidência da cláusula penal. Houve réplica (fls. 215/217).

É o relatório. Fundamento e decidido.

FUNDAMENTAÇÃO

O feito comporta julgamento antecipado, com fulcro no art. 355, I do Código de Processo Civil, por não haver controvérsia sobre a matéria fática que se mostra relevante para a solução do feito, restando questão de direito a ser dirimida.

Uma vez preenchidos os pressupostos processuais e as condições da ação, passo à análise da matéria de fundo. No mérito, a demanda deve ser julgada **PROCEDENTE**, pelos motivos que passo a expor.

Em 14 de janeiro de 2016, os requerentes adquiriram três cotas de multipropriedade dos apartamentos 1205, 1207 e 1407 no Bloco C do empreendimento denominado _____, pelo valor de R\$ 47.640,64 cada imóvel, já tendo quitado 44 parcelas do financiamento de cada uma das unidades, no montante de R\$ 28.017,74.

De acordo com a cláusula décima do contrato, contado do inicio da obra (30 de novembro de 2015), a requerida comprometeu-se a entregar as unidades no prazo de 48 meses. Entretanto, superado inclusive o prazo de tolerância de 180 dias em



12900-000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA
FORO DE BRAGANÇA PAULISTA
4ª VARA CÍVEL
AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista - SP - CEP

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

1004587-47.2020.8.26.0099 - lauda 2

maio de 2020, a requerida ainda não entregou as unidades.

Em contestação, a requerida admite a não entrega da obra no prazo estipulado no contrato.

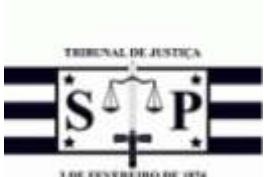
Eventual negociação iniciada pela parte requerente para dar continuidade ao contrato, não lhe retira o direito, não concretizada a composição civil com a assinatura do respectivo instrumento, de ingressar com ação para pleitear a rescisão do negócio jurídico.

Frise-se que o prazo de tolerância de 180 dias, conforme já assentado pelo C. STJ, deve ser contado em dias corridos, não úteis:

“(...) 4. Validade da estipulação de prazo de tolerância em dias úteis em promessa de compra e venda de unidade autônoma em incorporação imobiliária. 5. Limitação, contudo, do prazo ao equivalente a 180 dias corridos, por analogia ao prazo de validade do registro da incorporação e da carência para desistir do empreendimento (arts. 33 e 34, § 2º, da Lei 4.591/1964 e 12 da Lei 4.865). (...) (REsp 1727939/DF, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/09/2018, DJe 17/09/2018)

O mesmo entendimento foi adotado no julgamento do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000, neste Egrégio Tribunal de Justiça, no qual ficou assentada a seguinte tese:

“Tema 01 - É válido o prazo de tolerância, não superior a cento e oitenta dias corridos estabelecido no compromisso de venda e compra para entrega de imóvel em construção, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível.”



12900-000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA
FORO DE BRAGANÇA PAULISTA
4ª VARA CÍVEL
AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista - SP - CEP

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

1004587-47.2020.8.26.0099 - lauda 3

Não prospera, ainda, a justificativa da requerida pelo atraso na entrega em razão de caso fortuito decorrente de crise financeira influenciada pela pandemia Covid-19.

Primeiro porque o atraso se configurou antes mesmo dos impactos financeiros decorrentes da quarentena. A obra era para ter sido entregue em novembro de 2019. A tolerância de 180 dias corrido encerrou-se em maio de 2020.

Ademais, a despeito da notória crise causada pelo vírus, a construção civil não sofreu paralisação, sendo uma das poucas atividades autorizadas a dar continuidade às atividades.

De qualquer modo, questões macroeconômicas, como a crise financeira do país, não podem servir de justificativa para o atraso do término do empreendimento.

É esse o entendimento assentado na Súmula 161 do Tribunal de Justiça de São Paulo:

"Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos."

Cláusula de irretratabilidade não impede a obtenção da rescisão do contrato por culpa da outra parte. Não se trata de hipótese de desistência do comprador.

Quando da celebração do contrato entre as partes, restou acordada a entrega das unidades até 48 meses do início das obras (30 de novembro de 2015).

Ultrapassado o prazo da prorrogação, ainda não houve entrega das unidades.



12900-000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA
FORO DE BRAGANÇA PAULISTA
4ª VARA CÍVEL
AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista - SP - CEP

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

1004587-47.2020.8.26.0099 - lauda 4

Assim, em razão do descumprimento injustificado da obrigação de entregar as unidades nos prazos estipulados, a requerida deu causa à pretensão dos requerentes de rescindir unilateralmente o contrato.

Pondere-se que a parte requerida já havia atrasado a entrega da obra, contando com a complacência da parte requerente para prorrogação do prazo inicial, também descumprido.

Diante deste quadro, é justificável a rescisão do negócio jurídico firmado entre as partes por culpa exclusiva da requerida, restando completamente descabida a retenção do sinal, a título de arras penintenciais, e a incidência da cláusula penal.

Pela rescisão do contrato, deve haver restituição do total pago pelos requerentes, incidindo correção monetária pela tabela prática do TJSP, desde o desembolso, e juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação (hipótese de responsabilidade civil contratual).

DISPOSITIVO

Ante o exposto, resolvo o processo, com exame do mérito (art. 487, I do Código de Processo Civil), e julgo **PROCEDENTE** a ação, para o fim de: 1) determinar a rescisão do contrato; 2) condenar a requerida a restituir o valor pago pelos requerentes, no montante de R\$ 92.753,22, com correção monetária pela tabela prática do TJSP, a contar do desembolso, e juros de mora de 1% ao mês, desde a citação.

Diante da sucumbência, condeno a requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios ao patrono dos requerentes, os quais fixo em 10% sobre o valor da condenação.

Alerte-se às partes que embargos declaratórios não se prestam à revisão de fatos e provas, nem à impugnação da justiça da decisão, cabendo sua interposição



12900-000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA
FORO DE BRAGANÇA PAULISTA
4^a VARA CÍVEL
AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista - SP - CEP

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

1004587-47.2020.8.26.0099 - lauda 5

nos estreitos limites previstos nos artigos 1.022 do CPC. A interposição de embargos declaratórios meramente protelatórios ensejará a aplicação de multa, nos termos do artigo 1.026, § 2º, do CPC. E será considerado ato protelatório a interposição de embargos prequestionadores, ante o caráter devolutivo do recurso de apelação.

Com o trânsito em julgado, havendo custas em aberto da parte vencida, caso não beneficiária da justiça gratuita, intime-a para pagamento, no prazo de cinco dias: 1) pela imprensa oficial, caso possua advogado; 2) por mail (preferencialmente) ou carta AR, se não tiver patrono; 3) por diário oficial, caso seja revel (art. 346 CPC). No silêncio, expeça-se certidão para inscrição na dívida ativa, **arquivando-se os autos**. Caso haja o pagamento extemporâneo, cancele-se a certidão.

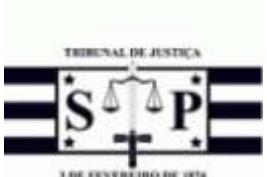
Na hipótese de interposição de recurso de apelação, por não haver mais juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1010 CPC), **sem nova conclusão**, intime-se a parte contrária, caso possua advogado, para oferecer resposta, no prazo de 15 dias. Em havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. **Após, remetam-se os autos à Superior Instância, para apreciação do recurso de apelação.**

Antes da remessa dos autos ao Tribunal, deverá a serventia: a) indicar, obrigatoriamente, na certidão de remessa, a inclusão de mídia(s), ou sua eventual inexistência; b) certificar o valor do preparo e a quantia efetivamente recolhida com a vinculação da utilização do documento ao número do processo, nos termos do art. 1093 das NSCGJ, deixando para apreciação da instância superior eventuais irregularidades" (arts. 102 e 1275 das NSGJ). Para tanto, deverá ser utilizado o modelo de certidão do SAJ 505792.

Int.

Bragança Paulista, 27 de agosto de 2020.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,



12900-000

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA
FORO DE BRAGANÇA PAULISTA
4^a VARA CÍVEL
AVENIDA DOS IMIGRANTES, 1501, Bragança Paulista - SP - CEP

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

1004587-47.2020.8.26.0099 - lauda 6

CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

1004587-47.2020.8.26.0099 - lauda 7