



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO
PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
1^a VARA CÍVEL
Rua Bittencourt, 144, Sala 12 - Centro
CEP: 11013-300 - Santos - SP
Telefone: (13) 33468897 - E-mail: santoslcv@tjsp.jus.br

SENTEN
ÇA

Processo n^º 1002600-08.2021.8.26.0562

Classe - Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e

Assunto devolução do dinheiro

Requerente: [REDACTED]

Requerido: [REDACTED]

S.a. e outro

○

cd

LÍVIA MARIA DE OLIVEIRA COSTA, liberado nos autos em 05/05/2021 às 16:08.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Lívia Maria De Oliveira Costa

Trata-se de ação de conhecimento proposta por [REDACTED] em face de [REDACTED] e [REDACTED],

1002600-08.2021.8.26.0562 lauda



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
1^a VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 12 - Centro
CEP: 11013-300 - Santos - SP

Telefone: (13) 33468897 - E-mail: santoslcv@tjsp.jus.br

objetivando a rescisão de contrato e a restituição integral dos valores pagos na aquisição da unidade [REDACTED] do empreendimento "[REDACTED]", em decorrência da existência de vício de consentimento e vícios constitutivos.

Narra que a parte ré [REDACTED] firmou contrato com a parte ré [REDACTED] para construção e exploração do empreendimento de uso múltiplo, denominado

- 1

c

[REDACTED]", por meio do qual a primeira construiria o empreendimento hoteleiro e a segunda seria a empresa responsável pela exploração económica do hotel, sob a bandeira "[bis]".

Aduz que, em 05 de outubro de 2012, com escopo de complementação de renda, adquiriu a unidade autónoma nº [REDACTED], através do

"Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autónoma e 03 Outras Avenças" firmado com a [REDACTED] e, por imposição de cláusula contratual, teve que assinar contrato com a [REDACTED] de filiação à marca "Ibis".

Anota que lhe foi oferecida unidade de "quarto de hotel", o qual seria alugado e administrado pela [REDACTED], mediante pagamento de uma taxa de manutenção, que engloba todos os serviços, sendo esse o principal atrativo para a aquisição da unidade.

Assevera que, no momento da aquisição, foi levado a acreditar que estava firmando um contrato imobiliário; porém, posteriormente, tomou conhecimento de que se trata de um Contrato de Investimento Coletivo, tanto que fiscalizado pela Comissão de Valores Mobiliários CVM.

Informa que, após anos da aquisição e iniciada a operação hoteleira, teve conhecimento de que as empresas-rés respondem a processo administrativo por esse tipo de investimento, que não era imobiliário, mas mobiliário, ou seja, de alto risco.

LÍVIA MARIA DE OLIVEIRA COSTA, liberado nos autos em 05/05/2021 às 16:01
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
1^a VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 12 - Centro

CEP: 11013-300 - Santos - SP

Telefone: (13) 33468897 - E-mail: santoslcv@tjsp.jus.br

Argumenta que a assinatura da promessa de compra e venda não foi precedida de informação plena sobre os riscos no investimento para que o fosse possível medir o interesse da parte hipossuficiente em aceitá-los, bem como não foram respeitadas pelas réis as condições impostas pela CVM. Em razão da oferta indevida do empreendimento, as empresas foram multadas e firmaram Termo de Ajustamento de Conduta TAC.

Relata, ainda, que o empreendimento não foi entregue definitivamente aos proprietários, vigorando ainda o "Termo de Entrega Provisória", em decorrência de inúmeros vícios construtivos que impedem que a vistoria conclua pela

2

regularidade da construção total, o que reflete na qualidade do empreendimento e, por consequência, na sua capacidade de comercialização.

Esclarece que os vícios foram constatados através de laudo emitido em maio de 2018, por empresa contratada pela [REDACTED]. Contudo, a maioria deles não foi resolvida, o que impede a plena lotação das unidades, influenciando no lucro auferido.

03

documento é cópia do original, assinado digitalmente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
1^a VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 12 - Centro

CEP: 11013-300 - Santos - SP

Telefone: (13) 33468897 - E-mail: santoslcv@tjsp.jus.br

Alega que existem tratativas constantes e promessas de solução jamais cumpridas pelas empresas-rés, sendo que o empreendimento, até a presente data, não foi recebido definitivamente, portanto, não foi iniciado o prazo para reclamação dos vícios.

Informa que ainda permanecem defeitos nas cortinas, pressão de água e outros problemas hidráulicos, infiltração, umidade, além do ar^a condicionado, cujos reparos não passaram de meros arremedos, conforme se verifica dos e-mails trocados em janeiro de 2019.

Destarte, alegando que foi enganado pela ação das empresas-rés, pleiteia o desfazimento do contrato de compra e venda da unidade 1615 e a devolução integral dos valores pagos.

Juntou documentos (fls. 46/550).

Citada, a empresa [REDACTED], após discorrer acerca da natureza do contrato firmado com a parte autora, bem como sobre a inexistência de vícios que impedem o uso da unidade, defendeu a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. o

Alega, ainda, decadência e incompetência da Justiça Estadual, haja vista a existência de cláusula arbitral.

No mérito, sustenta a ausência de vício de consentimento, pois a parte autora tinha conhecimento de que estava investindo em empreendimento que visava o setor hoteleiro, estando bem delineadas as informações e os pressupostos desse tipo de negócio. Os processos administrativos impostos pela Comissão de Valores Mobiliários não se referem ao contrato objeto da presente demanda.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
1^a VARA CÍVEL
Rua Bittencourt, 144, Sala 12 - Centro
CEP: 11013-300 - Santos - SP
Telefone: (13) 33468897 - E-mail: santoslcv@tjsp.jus.br

Defende que os vícios construtivos são sanáveis e não impedem a continuidade da atividade hoteleira, não se justificando a resolução do contrato. Defendeu, ainda, a conservação dos negócios jurídicos.

Alega que a empresa [REDACTED] recebeu o empreendimento com pendências não impeditivas e deu início à operação de hotelaria, tendo beneficiados os proprietários/locadores, o que evidencia que não se trata de vício insanável, mas de mero cumprimento insatisfatório.

Acena para impossibilidade de resolução do contrato de compra e venda sem a resolução do contrato de locação e administração hoteleira, bem como a impossibilidade de restituição integral dos valores, posto que a parte autora não se prontificou a devolver os valores recebidos de aluguel.

Anota que a pretensão inicial se traduz num verdadeiro caso de arrependimento; porém, inexiste no contrato cláusula de retratação.

Subsidiariamente, requereu a compensação com os valores recebidos pela parte autora a título de aluguel.

Juntou documentos (fls. 604/730).

A parte ré [REDACTED] impugnou os argumentos constante da exordial e postulou a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Em preliminar, alegou decadência, ilegitimidade passiva, falta de interesse processual e incompetência da Justiça Estadual.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
1^a VARA CÍVEL
Rua Bittencourt, 144, Sala 12 - Centro
CEP: 11013-300 - Santos - SP
Telefone: (13) 33468897 - E-mail: santoslcv@tjsp.jus.br

No mérito, sustenta a ausência de vício de consentimento, pois a parte autora tinha conhecimento que estava investindo em empreendimento que o visava ao atendimento do setor hoteleiro.

Anota que a parte autora pretendeu investir em uma unidade hoteleira e assim o fez, pois a proposta que lhe foi apresentada, com a qual consentiu, condizia plenamente com o que projetou em sua mente.

Aduz que os processos administrativos impostos pela Comissão de Valores Mobiliários não se referem ao contrato objeto da presente demanda.

4

Argumenta que os vícios construtivos são sanáveis e não impedem a continuidade da atividade hoteleira, razão pela qual não enseja a resolução do contrato. Defende a incidência do princípio da preservação dos negócios jurídicos.

Sustenta que recebeu o empreendimento com pendências sanáveis, dando início à operação hoteleira, com atuação diligente para evitar prejuízos ou minimizá-los.

03



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
1^a VARA CÍVEL
Rua Bittencourt, 144, Sala 12 - Centro
CEP: 11013-300 - Santos - SP
Telefone: (13) 33468897 - E-mail: santoslcv@tjsp.jus.br

Aduz que o pedido de resolução do contrato, com retorno das partes ao "status quo ante" é antijurídico, à medida que a parte autora não se dispõe a restituir os valores que recebeu de aluguel.

Alega que a pretensão da parte autora se traduz em verdadeiro arrependimento, o que não é possível dada a inexistência de cláusula de retratação. Defende a impossibilidade de restituir os valores referentes à compra e venda, posto que não participou do contrato.

Subsidiariamente, requereu o reconhecimento do direito de transferência da unidade autónoma para a empresa ou o direito de regresso em face da parte ré [REDACTED].

Por fim, acena para a impossibilidade de restituição dos valores do contrato de administração e hotelaria, posto se tratar de contrato de execução continuada. Alternativamente, a parte autora deverá restituir os valores dos aluguers recebidos.

Juntou documentos (fls. 787/941).

Réplica às fls. 944/969, com juntada e documentos (fls. 970/998).

Instadas a especificarem provas (fl. 999), as empresas-rés se manifestaram (1001/1010 e 1090/1099) e juntaram documentos (fls. 1011/1089 e 1100/1163), respectivamente. A parte autora também se manifestou (fls. 1 164/1166).

E o relatório do essencial.

Fundamento e decidido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
1^a VARA CÍVEL
Rua Bittencourt, 144, Sala 12 - Centro
CEP: 11013-300 - Santos - SP
Telefone: (13) 33468897 - E-mail: santoslcv@tjsp.jus.br

Inicialmente, a preliminar de incompetência do juízo em razão da existência de cláusula de arbitragem no instrumento de fls. 628/675 não merece acolhimento.

A cláusula arbitral que embasou a alegação de 03 incompetência da Justiça Estadual consta do "Contrato de Locação e Outras Avenças" firmado entre a empresa "████████" e a empresa "████████", tendo como anuente a empresa "Hotel Ventures Assessoria e Consultoria em Turismo Ltda".

A parte autora, portanto, não participou do mencionado contrato, tampouco anuiu às suas cláusulas, razão pela qual o negócio jurídico não lhe pode ser oponível.

No que concerne à ilegitimidade de parte em razão de o empreendimento ser atualmente administrado pela █████, sem razão à parte ré, na medida em que o contrato de hotelaria foi firmado com a █████.

Melhor sorte não socorre as partes réis ao sustentarem a decadência, sendo inaplicável o prazo decadencial previsto no art. 618, parágrafo único, do Código Civil, haja vista que não há contrato de empreitada, mas de compra e venda.

Ainda, as preliminares de ilegitimidade passiva e falta de interesse de agir arguida pela parte ré █████ não podem ser acolhidas.

e oca ao eram CO I a os e mo o u

○



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
1^a VARA CÍVEL
Rua Bittencourt, 144, Sala 12 - Centro
CEP: 11013-300 - Santos - SP
Telefone: (13) 33468897 - E-mail: santoslcv@tjsp.jus.br

Como reconhecido pelas próprias rés em contestação, os contratos de compra e venda a rescisão daquele naturalmente implicaria a perda de objeto deste, o que, em princípio, pode justificar a presença da [REDACTED] no polo passivo, haja vista a solidariedade prevista no Código de Defesa do Consumidor.

A relação jurídica existente entre as partes é regida pelo Código de Defesa do Consumidor.

O conceito geral de consumidor, segundo seu art. 2º, é toda

- 6



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
1^a VARA CÍVEL
Rua Bittencourt, 144, Sala 12 - Centro
CEP: 11013-300 - Santos - SP
Telefone: (13) 33468897 - E-mail: santoslcv@tjsp.jus.br

a pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produtos ou serviços como destinatário final.

Por ser definição ampla, duas correntes se formaram a respeito do tema.

A primeira, denominada maximalista, entende como consumidor o destinatário fático do produto ou serviço, consistente naquele que o retira 03 do mercado do consumo, independentemente de ter sido adquirido para fins lucrativos ou de utilizá-lo para o incremento de atividade produtiva.

A segunda, chamada finalista ou subjetiva, considera consumidor o destinatário econômico do produto ou serviço, consistente naquele que o retira do mercado do consumo, exaurindo sua função econômica, de modo que o ato de consumo não pode visar ao incremento de atividade negocial.

Este Juízo firmou entendimento no sentido de que a teoria mais acertada é a finalista, em consonância com o posicionamento sedimentado pelo Superior Tribunal de Justiça.

No caso dos autos, é certo que a parte autora, pessoa física, adquiriu a unidade autónoma como forma de investimento, objetivando a locação da unidade adquirida.

Não obstante, a parte autora não procedeu à compra da unidade no exercício de atividade econômica, mas apenas como forma de obtenção de renda, de modo que presente a relação de consumo.

Não bastasse isso, ainda que a parte autora fosse o considerada destinatária final, o Superior Tribunal de Justiça relativiza a teoria finalista nos casos de vulnerabilidade da parte. Confira-se acórdão de situação análoga:

**"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL.0
AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM
INDENIZAÇÃO
POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS
PROMESSA DE COMPRA E VENDA. EMPREENDIMENTO**

HOTELEIRO. ATRASO NA ENTREGA DAS UNIDADES. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APPLICABILIDADE INVESTIDOR TEORIA FINALISTA MITIGADA. VULNERABILIDADE. AFERIÇÃO. NECESSIDADE.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
1^a VARA CÍVEL
 Rua Bittencourt, 144, Sala 12 - Centro
 CEP: 11013-300 - Santos - SP
 Telefone: (13) 33468897 - E-mail: santoslcv@tjsp.jus.br

1. Ação de rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e compensação por danos morais em razão de atraso na entrega de unidades de empreendimento hoteleiro objeto de promessa 03 de compra e venda

2. O adquirente de unidade imobiliária, mesmo não sendo o destinatário final do bem, poderá encontrar abrigo na legislação consumerista com base na teoria finalista mitigada se tiver aqido de boa-fé e não detiver conhecimentos de mercado imobiliário nem expertise em incorporação, construção e venda de imóveis, sendo evidente sua vulnerabilidade. Precedentes.

3 Agravo interno no recurso especial não provido." (AgInt no RESP 1865765/RJ, Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de julgamento 21/09/2020).

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo tem o mesmo entendimento:

"Rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos. Atraso na entrega da obra. Pactuado pelas partes envolve investimento em empreendimento de hotelaria. Não obstante a nomenclatura do negócio, o como sendo sociedade em conta de participação, o caso envolve efetiva aquisição de imóvel em construção. Aplicabilidade do CDC. Illegitimidade passiva afastada. Todos os integrantes da relação negocial formam cadeia única de fornecimento/prestação de serviços, havendo responsabilidade solidária. Prazo de tolerância de 180 dias já leva em consideração as vicissitudes da construção civil. Lapsus cronológico superior que se mostra abusivo. Devolução integral dos valores pagos se apresenta adequada Lapsus prescricional para restituição de comissão

de corretagem em caso de rescisão contratual é de 10 anos — regra geral do artigo 205 do Código Civil. Prescrição trienal envolvendo o Tema 938 do STJ somente para situações em que o contrato permanece íntegro. Retorno das partes ao 'statu quo' primitivo. Precedentes deste E. Tribunal envolvendo o mesmo empreendimento. Sucumbência redistribuída.

Apelo dos autores provido. Recurso das réis desprovido". (Apelação nº 1041760-31.2018.8.26.0114. Rel. Des. Natan Zelinschi de Arruda. J.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
1^a VARA CÍVEL
Rua Bittencourt, 144, Sala 12 - Centro
CEP: 11013-300 - Santos - SP
Telefone: (13) 33468897 - E-mail: santoslcv@tjsp.jus.br

28/01/2021 .

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Ação de rescisão contratual, cumulada com declaração de nulidade de cláusulas contratuais c/c restituição de valores pagos, proposta por adquirente de imóvel, com base em sua simples conveniência - Sentença de improcedência _

Inconformismo do autor insistindo nas teses iniciais - Acolhimento -Conexão afastada - Sentença reformada para julgar parcialmente procedente o pedido, declarando rescindido o contrato firmado entre as partes, determinando, restituição pela requerida em favor do autor, de 75% dos valores pagos, de uma só vez, invertidas as verbas sucumbenciais Natureza hoteleira da unidade adquirida - Irrelevância Incidência das normas do Código de Defesa do Consumidor, com apoio na teoria finalista mitigada Precedentes do C. STJ - Recurso provido. " (Apelação nº 1002589-48.2019.8.26.0400. Rel. Des. Galdino Toledo

Junior. J. 01/10/2020).

Logo, a relação jurídica existente entre as partes se configura como de consumo, nos termos da Lei 8.078/90. A hipossuficiência da parte autora em relação ao defeito do produto poderia impor a inversão do ónus da prova, nos termos do art. 6º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor.

No mérito, a demanda comporta julgamento antecipado em 0 razão da suficiência das provas já produzidas, nos termos do art. 355, inciso 1, do Código de Processo Civil.

A parte autora se escora em dois argumentos para justificar



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
1^a VARA CÍVEL
 Rua Bittencourt, 144, Sala 12 - Centro
 CEP: 11013-300 - Santos - SP
 Telefone: (13) 33468897 - E-mail: santoslcv@tjsp.jus.br

a extinção do contrato de compra e venda.

O primeiro é concernente a vício do consentimento, que implicaria a anulação do negócio jurídico, vez que, no momento da aquisição, pensava firmar contrato imobiliário quando, na verdade, se trata de contrato de investimento coletivo CIC.

O segundo se refere à existência de vícios construtivos no 03 empreendimento que, embora relatados em 2018, não foram satisfatoriamente consertados, impedindo a plena lotação das unidades e influenciando no lucro auferido, ensejando a rescisão contratual.

Em relação à alegação de vício do consentimento, sem razão a parte autora.

A parte autora adquiriu uma unidade autônoma do futuro hotel que seria administrada pela parte ré [REDACTED] e destinada à locação, com o objetivo de complementação de sua renda.

A propriedade imóvel é adquirida com o registro do negócio jurídico no Registro de Imóveis, nos termos do art. 1245 do Código Civil:

"Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis."

No caso dos autos, ao contrário do afirmado na exordial, o o negócio jurídico firmado entre as partes tem natureza imobiliária, como se depreende da matrícula do imóvel acostada às fls. 615/616.

Em 09 de janeiro de 2018, a unidade autônoma [REDACTED] do [REDACTED] do empreendimento denominado "[REDACTED]", que pertencia à [REDACTED], foi transferida à parte autora.

Logo, absolutamente irrelevante eventual atuação da

Comissão de Valores Imobiliários, na medida em que a parte autora adquiriu exatamente o que havia sido previsto em contrato, consistente em unidade imobiliária, inexistindo vício do consentimento.

Não bastasse isso, seria caso de reconhecimento da decadência do direito de postular a anulação do contrato de compra e venda, vez que o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
1^a VARA CÍVEL
Rua Bittencourt, 144, Sala 12 - Centro
CEP: 11013-300 - Santos - SP
Telefone: (13) 33468897 - E-mail: santoslcv@tjsp.jus.br

Código Civil estabelece o prazo de quatro anos para que a parte postule a extinção do 03 negócio jurídico:

"Art. 178. É de quatro anos o prazo de decadência para pleitear-se a anulação do negócio jurídico, contado:

I - no caso de coação, do dia em que ela cessar;

II - no de erro, dolo, fraude contra credores, estado de perigo ou lesão, do dia em que se realizou o negócio jurídico.

1/1 - no de atos de incapazes, do dia em que cessar a incapacidade. "

Considerando que o contrato foi firmado 05 de outubro de 2012, a parte autora já não é titular do direito potestativo de pleitear a anulação do contrato.

Resta, portanto, a análise dos vícios construtivos.

Analizando os vícios descritos na exordial, fundamentados nos documentos juntados pela parte autora, entendo que não tem o condão de implicar a rescisão do contrato de compra e venda.

É assaz comum que empreendimentos imobiliários precisem de ajustes após a entrega. Contudo, a rescisão contratual apenas se justifica quando o vício for insanável e interfira diretamente na fruição da unidade adquirida.

Com efeito, em observância ao princípio da conservação dos negócios jurídicos, corolário da função social do contrato, o direito de postular a extinção do contrato tem sido mitigado.

11

No caso dos autos, não se vislumbra nenhum vício especificamente na unidade da parte autora. Ademais, não consta que quaisquer dos problemas sejam insanáveis.

O laudo atinente às anomalias construtivas elaborado em outubro de 2017 aponta uma série de deficiências nas áreas comuns da edificação (fls.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
1^a VARA CÍVEL
Rua Bittencourt, 144, Sala 12 - Centro
CEP: 11013-300 - Santos - SP
Telefone: (13) 33468897 - E-mail: santoslcv@tjsp.jus.br

403/514). Entretanto, nenhuma delas externa vícios insanáveis ou que impeçam a fruição 03 das unidades, além de apontar a providência necessária para a regularização.

Já o documento de fls. 152/268, consistente no relatório de vistoria produzido em 23 de abril de 2018, descreve os itens verificados, classificando-os com as cores verde, amarelo e vermelho, numa ordem crescente de irregularidade, sendo a última cor a mais grave.

Ocorre que nenhum item recebeu a cor vermelha, mas apenas a amarela, o que indica gravidade mediana nas pendências a serem solucionadas antes do recebimento do laudo definitivo.

Alguns itens que mereciam correção parecem ter maior relevância, como problemas no ar-condicionado e infiltração, enquanto outros, embora precisassem de ajuste, são de reduzida gravidade, como infiltração no box de banheiros e cortinas que não vedam a claridade.

De qualquer modo, ao lado de cada item classificado na cor amarela, o vistoriador indica a medida a ser tomada, e nenhuma delas revela solução complexa.

Ainda, a proposta comercial de fls. 344/351 demonstra que o problema no ar-condicionado é sanável.

Não bastasse isso, no relatório de vistoria mais recente, produzido entre abril e maio de 2020, são descritos problemas de modesto impacto, como fechamento de cortinas, falta de pressão nos chuveiros e infiltrações no box das

0 unidades (fls. 269/272).

De outra parte, os documentos de fls. 352/366, consistentes nos "check list" das habitações procedidos em maio de 2020, evidenciam que a

12

esmagadora maioria dos itens foi classificada como 'bom'.

Ao contrário do mencionado pela parte autora em réplica, a opção de devolver a coisa não é um direito incondicionado, tampouco independe da extensão do vício, devendo ser analisado concretamente se impede a utilização da coisa.

Em relação às ações edilícias, leciona o professor Flavio

Tartuce:

03



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
1^a VARA CÍVEL
Rua Bittencourt, 144, Sala 12 - Centro
CEP: 11013-300 - Santos - SP
Telefone: (13) 33468897 - E-mail: santoslcv@tjsp.jus.br

"Em relação a essas possibilidades, merece aplicação o princípio da conservação do contrato. Sendo assim, deve-se entender que a resolução do contrato é o último caminho a ser percorrido. Nos casos em que os vícios não geram grandes repercussões quanto à utilidade da coisa, não cabe a ação reditória, mas apenas a ação 'quanti minoris', com abatimento proporcional do preço. Anote-se que, segundo a doutrina, se o vício for insignificante ou ínfimo e não prejudicar as finalidades do contrato, não cabe sequer esse pedido de abatimento do preço.

Assim, no caso dos autos, ainda que se desconsidere eventual decadência, na medida em que a parte ré sempre esteve ciente dos vícios, prometendo a respectiva solução, a parte autora poderia requerer, no máximo, abatimento do preço. Contudo, como postulou a rescisão do contrato, o pedido é improcedente.

Vale destacar que a própria parte autora mencionou a existência da ação judicial nº 1014115-452018.826.0562, proposta pelo condomínio em face da parte ré [REDACTED], a fim de correção de vícios, que é a medida consentânea para casos desse jaez

Destarte, considerando que os vícios descritos não são graves a ponto de justificar a rescisão contratual, aparentemente, a parte autora se arrependeu do negócio jurídico, provavelmente por não ter alcançado a renda esperada.

¹ Direito Civil 3. 10 ed. São Paulo: Método, 2015, pág. 206.

Ocorre que, desde que observado o princípio da boa-fé objetiva, o risco faz parte de todo negócio jurídico, pelo que a parte autora não pode se valer de sua condição de consumidora para imputá-lo apenas à parte ré.

O hotel está em pleno funcionamento, como se verifica das



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SANTOS
 FORO DE SANTOS
 1^a VARA CÍVEL
 Rua Bittencourt, 144, Sala 12 - Centro
 CEP: 11013-300 - Santos - SP
 Telefone: (13) 33468897 - E-mail: santoslcv@tjsp.jus.br

avaliações dos usuários exibidas pela parte ré, e a ocupação máxima é notoriamente excepcional em qualquer estabelecimento dessa natureza. Logo, injustificável a rescisão 03 contratual.

Pelo exposto, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos e extinguo o processo, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso 1, do Código Civil.

Condeno a parte autora ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, nos termos do art. 85 do Código Civil.

Publique-se. Intime-se.

Santos, 05 de maio de 2021.

Lívia Maria de Oliveira Costa
 Juíza de Direito

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA
 LEI 11 *419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À
 MARGEM DIREITA

