



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

8ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saad, 1010, R. 6018, 6019 - Nova Ribeirania

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3629-0004 - E-mail: ribpreto8cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1037717-34.2021.8.26.0506**

Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível**

Requerente: --

Requerido: --

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mario Leonardo de Almeida Chaves Marsiglia**

Aceito a conclusão nesta data.

VISTOS.

--, qualificado nos autos, ajuizou a presente ação de resolução de promessa de compra e venda com restituição de quantias pagas e pedido de tutela de urgência em face de --, também qualificada nos autos, aduzindo, em síntese, que realizou um contrato de promessa de compra e venda para aquisição de imóvel localizado no condomínio --, Olímpia-SP, em regime de multipropriedade. Assevera que já pagou o montante de R\$46.910,26 (quarenta e seis mil novecentos e dez reais e vinte e seis centavos). Aduz que o prazo inicial para a entrega do imóvel era novembro de 2019, e, com a soma da tolerância de 180 dias, o prazo final era maio de 2020. Todavia, afirma que até o presente momento não houve conclusão da construção do empreendimento, consubstanciando atraso na entrega. Diante disso, requer a concessão de liminar para determinar a inexigibilidade das parcelas e impedir a ré de inserir seus dados em órgão de proteção ao crédito até julgamento definitivo da demanda. Pleiteia a declaração da resolução do compromisso de compra e venda, com a devolução integral dos valores pagos, em parcela única. Pugna pela inversão do ônus da prova. A inicial veio instruída com procuração e documentos (fls. 8/63).

Decisão a fls. 65/66 deferiu a liminar pleiteada.

1037717-34.2021.8.26.0506 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

8ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saad, 1010, R. 6018, 6019 - Nova Ribeirania

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3629-0004 - E-mail: ribpreto8cv@tjsp.jus.br

Devidamente citada, a parte ré apresentou contestação (fls. 71/107).

Aduziu, preliminarmente, a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e a impossibilidade de rescisão contratual tendo em vista o adimplemento substancial do autor. No mérito, alega que não há atraso na entrega da obra, vez que o prazo para entrega do imóvel constante do contrato está errado em virtude de erro de digitação, sendo o correto 60 (sessenta meses) do início da obra (data), e não 48 meses. Somado ao prazo correto, há cláusula de prazo de tolerância de 180 dias úteis. Dessa forma, o prazo final correto é 08/2021, o qual foi respeitado. Assevera que em razão da Pandemia de Covid-19, tida como caso fortuito ou força maior, as obras do empreendimento foram paralisadas, originando alargamento do período de construção, mas ainda dentro do prazo de tolerância. Afirma que o habeite-se foi expedido em 05/05/2021. Por fim, pugna pela total improcedência da demanda. Juntou procuração e documentos (fls. 108/259).

Réplica a fls. 263/265.

É O RELATÓRIO.

FUNDAMENTO E DECIDO.

O processo comporta julgamento no estado em que se encontra, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, já que os documentos que instruem os autos são suficientes para a prolação da sentença.

Destarte, perfeitamente cabível que se julgue antecipadamente o mérito, sem olvidar que compete ao magistrado velar pela rápida solução do litígio, privilegiando a efetividade do processo, quando prescindível a instrução processual (cf. José Roberto dos Santos Bedaque, *Efetividade do Processo e Técnica Processual*, 2. Ed., Malheiros, p. 32/34), e atendendo a garantia constitucional de razoável duração do processo insculpida no artigo 5º, inciso LXXVIII, da Constituição Federal.

Inicialmente, ao contrário do sustentado pela requerida, o fato de se tratar de aquisição imobiliária sob o regime de multipropriedade não impede a caracterização de relação de consumo, visto que o autor figura como consumidor final, na forma do art. 2º, da Lei 8078/90, dada a sua condição na avença.

Na hipótese, a parte autora é parte hipossuficiente porque o fornecedor que por sua posição de monopólio, fático ou jurídico, por seu grande poder



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

8ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saad, 1010, R. 6018, 6019 - Nova Ribeirania

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3629-0004 - E-mail: ribpreto8cv@tjsp.jus.br

1037717-34.2021.8.26.0506 - lauda 2

econômico ou em razão da essencialidade do serviço, impõe sua superioridade a todos que com ele contratam" (CLÁUDIA LIMA MARQUES, *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*, São Paulo: Editora RT, 3ª edição, páginas 147/149).

Já a parte ré está na condição de fornecedora dos serviços, como se vê do art. 3º do mesmo Código, assim redigido: "Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividades de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestações de serviços."

Assim, note-se, ainda, que o regime de multipropriedade não é incompatível com a legislação consumerista na expressa dicção do artigo 1358-B do Código Civil.

As partes celebraram negócio para a compra e venda de cota/fração do apartamento nº 801, do bloco B, em regime de multipropriedade no Empreendimento Solar das Águas.

Todavia, alegando atraso na entrega da obra, o autor propôs a presente ação objetivando a rescisão contratual com a devolução integral das quantias pagas.

Pois bem.

A ação é procedente.

Vê-se a fls. 20 que o instrumento contratual aduz em sua cláusula décima que o prazo para a entrega da obra era de 48 (quarenta e oito) meses a contar da data de início da obra (30/11/2015), ou seja, o prazo de entrega foi fixado, a priori, em novembro de 2019.

Dessa forma, não há que se falar em erro de digitação, pois a cláusula foi erigida de forma expressa, clara e inteligível.

Ainda, o parágrafo primeiro da referida cláusula estipula um prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias úteis para a conclusão da construção do empreendimento. Assim, é certo que o acréscimo permitido pelo contrato é limitado ao máximo de 180 dias, de modo que a sua não observância configura inadimplemento

1037717-34.2021.8.26.0506 - lauda 3



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

8ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saad, 1010, R. 6018, 6019 - Nova Ribeirania

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3629-0004 - E-mail: ribpreto8cv@tjsp.jus.br

contratual.

Entretanto, a despeito de a cláusula contratual prever que o prazo de tolerância de 180 dias seja contado em dias úteis, de rigor reconhecer que abusiva e nula a contagem em dias úteis, pois, conforme já decidiu o E. TJSP em IRDR:

"Finalmente, entendo adequada a observação lançada pelo Eminente Desembargador Donegá Morandini, no sentido de fazer constar que o prazo de tolerância de até 180 dias tem por objeto dias corridos. A inserção de tal qualificadora afasta a possibilidade encontrável em alguns contratos que o prazo se conta em dias úteis, a ensejar indevida e pouco clara extensão. Incorporo, portanto, a sugestão para que do enunciado conste que o prazo se conta em dias corridos." (TJSP; Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas 0023203-35.2016.8.26.0000; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: Turma Especial - Privado 1; Foro de Piracicaba - 5a. Vara Cível; Data do Julgamento: 31/08/2017; Data de Registro: 02/10/2017).

Ademais, não merece prosperar a afirmação de atraso justificável nas obras em razão da pandemia de Covid-19, uma vez que esta configuraria caso fortuito ou força maior. Isso, porque o prazo para entrega do empreendimento era 30/11/2019, assim, quando a pandemia teve o seu início em São Paulo, com as medidas restritivas e lockdown, a requerida já estava em atraso.

Com efeito, considerando o período de tolerância, a obra deveria ser entregue em 30/05/2020 (48 meses do início da construção + 180 dias corridos). No entanto, as medidas restritivas em virtude da Covid somente se iniciaram no mês de março de 2020, quando já transcorrido mais da metade do prazo de tolerância.

Adjunto a isso, no que diz respeito ao setor de construção civil, vale lembrar que este foi considerado como atividade essencial, para fins de aplicação da Lei nº 13.979/2020 (conforme Decreto nº 10.282/2020, art. 3º, inciso LIV, redação pelos Decretos nº 10.342/2020 e 10.344/2020). De tal forma, a atividade setorial pôde continuar a ser exercida ainda quando determinada a restrição da circulação de pessoas, isto é, os serviços não sofreram paralisação a justificar o atraso.

Ao passo que é fato incontrovertido que a obra não foi entregue em 30/05/2020, já que a ré admite este fato, é de rigor, portanto, o reconhecimento da mora


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO
FORO DE RIBEIRÃO PRETO
8ª VARA CÍVEL
Rua Alice Além Saad, 1010, R. 6018, 6019 - Nova Ribeirania
CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP
Telefone: (16) 3629-0004 - E-mail: ribpreto8cv@tjsp.jus.br
1037717-34.2021.8.26.0506 - lauda 4

contratual da requerida, a qual possibilita a possibilidade de rescisão contratual por inadimplemento decorrente de sua culpa.

Outrossim, incabível se falar em adimplemento substancial da obrigação, pois o atraso na entrega foi considerável, dado que, a data de entrega, já considerando o prazo de tolerância de 180 dias, era no dia 30/05/2020, e, conforme afirmado pela própria apelante o habite-se foi expedido quase um ano após - em 05/05/2021.

Nesse sentido:

"IMÓVEL Compromisso de compra e venda Atraso na entrega da obra de mais de quatro anos Inviabilidade de obtenção do financiamento imobiliário em vista da superação do prazo Legitimidade da construtora e da incorporadora - Mesmo grupo econômico - Impossibilidade de invocação da tese do adimplemento substancial pela construtora - Rescisão contratual por fato imponível contra a construtora e a incorporadora Restituição integral das parcelas pagas pelo promitente comprador - Devolução integral Artigo 944 do CC Ilegitimidade de parte passiva do condomínio quanto à devolução de valores da compra - Pessoas jurídicas distintas - Recurso do condomínio provido em parte, e das demais réis não provido." (TJSP; Apelação Cível 1003425-80.2019.8.26.0445; Relator (a): Mônica de Carvalho; Órgão Julgador: 8a Câmara de Direito Privado; Foro de Pindamonhangaba - 2a Vara Cível; Data do Julgamento: 17/08/2021; Data de Registro: 17/08/2021)

"COMPRA E VENDA DE COTA/FRAÇÃO DE UNIDADE COMERCIAL EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE – Rescisão – Alegação de inadimplemento – Entrega da obra – Atraso – Mora caracterizada – Construção civil que, segundo o Plano SP foi considerada como serviço essencial, sem paralização, durante a pandemia de COVID-19 – Atraso anterior ao início da pandemia - Aplicação do Código de Defesa do Consumidor – Rescisão contratual – Inadimplemento da vendedora - Devolução integral das parcelas pagas pelo comprador – Cerceamento de defesa inocorrente – Sinal – Valor que integrava o preço do imóvel – Caráter confirmatório – Descabimento da perda, sob pena de excesso, levando-se em conta a natureza e a finalidade do negócio – Abusividade da cláusula nesse ponto – Lucros cessantes - Responsabilidade pelos frutos

1037717-34.2021.8.26.0506 - lauda 5



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

8^a VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saad, 1010, R. 6018, 6019 - Nova Ribeirania

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3629-0004 - E-mail: ribpreto8cv@tjsp.jus.br

não percebidos – Súmula TJSP nº 162 – Obrigaçāo de indenizāo pela privaçāo injusta do uso do bem – Juros de mora incidente a partir da citaçāo - Rescisão por culpa da vendedora. Recurso não provido." (TJSP; Apelação Cível 1013012-55.2020.8.26.0037; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; Órgāo Julgador: 33^a Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento:06/10/2021; Data de Registro: 06/10/2021).

"Apelação. Ação de rescisão contratual, cumulada com restituição de valores pagos. Compromisso de compra e venda. Rescisão com culpa da ré. Sentença de procedência. Insurgência da ré. Atraso na entrega que restou evidenciada. Possibilidade de extensão do prazo de entrega por 180 dias corridos. Abusividade da previsão que tal prazo seja contado em dias úteis. Devolução que deve ser imediata das parcelas pagas pela compradora. Jurisprudência deste Egrégio Tribunal. Sentença mantida. Recurso não provido." (TJSP; Apelação Cível 1001683-65.2022.8.26.0008; Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Órgāo Julgador: 33^a Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 06/07/2022; Data de Registro: 06/07/2022)

Nessa senda, a rescisão contratual por culpa exclusiva da ré é medida que se impõe, devendo ocorrer a restituição imediata e integral dos valores pagos pelo autor, atualizados a partir de cada desembolso e acrescidos de juros de mora contados da citaçāo, sem qualquer retenção, nos termos da Súmula 543 do STJ.

As quantias devem ser restituídas de uma vez só, nos termos da Súmula nº 2 do TJSP: "A devolução das quantias pagas 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."

Diante do exposto, com base nos arts 487, I, do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado pela parte autora, para declarar a rescisão do contrato firmado entre as partes por culpa da parte da ré e condenar a requerida a restituir integralmente ao autor os valores já pagos, com atualização monetária pela Tabela Prática do TJSP a partir de cada desembolso e juros de mora a contar da citaçāo. Por decorrência, torna-se definitiva a liminar concedida a fls.65/66.

Em razão da sucumbência, arcará, ainda, a parte ré com o pagamento das despesas processuais corrigidas, a partir do respectivo desembolso e

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

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

8ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saad, 1010, R. 6018, 6019 - Nova Ribeirania

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3629-0004 - E-mail: ribpreto8cv@tjsp.jus.br

1037717-34.2021.8.26.0506 - lauda 6

honorários, que fixo em 15% sobre o valor atualizado da condenação, nos termos do art. 85, §2º do Código de Processo Civil. P.I.C.

Ribeirão Preto, 11 de julho de 2022.

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

1037717-34.2021.8.26.0506 - lauda 7