



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**AVENIDA SALMÃO, 678, São José dos Campos-SP - CEP 12246-260**

**SENTENÇA**

Processo nº: **1022489-97.2021.8.26.0577**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível**  
 Requerente: ----- e outro  
 Requerido: ----- **Empreendimentos Imobiliários S/a.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **HEITOR FEBELIANO DOS SANTOS COSTA**

Vistos.

----- e -----  
 ----- ajuizaram ação denominada de “DECLARATÓRIA DE RESOLUÇÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES E PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA para inexigibilidade de taxas e proibição de inclusão dos dados no serasa” contra ----- **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** alegando, em resumo, que, no dia 24 de julho de 2015, celebraram com a parte ré compromisso de venda e compra de unidade imobiliária em construção, mediante o pagamento do preço em prestações (fls. 12/25).

Por seu turno, a parte ré obrigou-se à entrega do bem negociado até o mês de novembro de 2019, havendo no contrato cláusula de tolerância de 180 dias úteis (fls. 20/21).

O prazo expirou e a unidade não foi entregue.

Em razão do ocorrido, a parte autora sofreu danos.

Diante disso, a parte autora ajuizou esta ação postulando “a resolução da



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
4ª VARA CÍVEL

AVENIDA SALMÃO, 678, São José dos Campos-SP - CEP 12246-260

promessa de venda e compra, condenando a requerida na devolução em parcela única do valor integral quitado, corrigido desde cada desembolso e com juros desde a data da citação” (fls. 07). Formulou pedido de tutela de urgência.

A petição inicial veio instruída dos documentos de fls. 08/64.

A medida de urgência foi parcialmente deferida para determinar que a parte ré abstenha-se de inscrever os nomes dos coautores em cadastros de proteção ao crédito (fls. 65).

A parte ré ofertou contestação (fls. 71/104). Em preliminar, arguiu incompetência territorial deste juízo (fls. 74/77). Quanto ao mérito, apresentou sua versão dos fatos, rebateu os argumentos dos autores, afirmou que o atraso decorreu da “calamidade pública ditada pela pandemia gerada pelo vírus COVID-19 e as respectivas medidas ditadas pelos governadores e prefeitos impondo quarentena com prorrogações, que impediram as atividades comerciais e empresariais, das quais se serviria a parte ré na manutenção do ritmo da construção civil do Empreendimento” (fls. 86) e pugnou pela improcedência da ação.

Pela decisão de fls. 259/261, a arguição de incompetência deste juízo foi acolhida. Contra a decisão, a parte autora interpôs recurso de agravo de instrumento, ao qual o Egrégio Tribunal de Justiça deste Estado deu provimento para definir a competência deste juízo (fls. 298/301).

As partes foram intimadas a especificar provas (fls. 306) e somente a parte autora manifestou-se (fls. 309).

É o relatório.

Fundamento e decido.

O feito comporta julgamento no estado em que se encontra, nos termos do



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

4ª VARA CÍVEL

AVENIDA SALMÃO, 678, São José dos Campos-SP - CEP 12246-260

artigo 355, I, do Código de Processo Civil.

A ação é procedente.

Com efeito, a relação contratual afirmada na petição inicial, a par de incontroversa, está provada por documentos (fls. 12/28).

Nos termos do contrato celebrado, obrigou-se a parte ré a entregar a unidade negociada aos autores até o mês de novembro de 2019, havendo no contrato cláusula de tolerância de 180 dias úteis (fls. 20/21), o que não ocorreu. A parte ré, aliás, admitiu que a inauguração da obra ocorreu de forma tardia, somente em 02 de setembro de 2021 (fls. 90).

Sucedo que, exatamente em razão da contratação de prazo de tolerância, penso que não socorre a ré a alegação de atraso de obra com fundamento na “quarentena instituída no Estado de São Paulo e no país inteiro” (fls. 85), até porque a construção civil não sofreu paralisação no Estado de São Paulo, porquanto foi considerada serviço essencial pelo art. 3º, § 1º, LIV, do Decreto nº10.282/20, e pelo art. 2º, § 1º, do Decreto Estadual nº 64.881/20. Confira-se:

***ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA – A RÉ NÃO SE DESINCUMBIU DE PROVAR QUE OS AUTORES NÃO SERIAM MERECEDOR DA BENESSE LEGITIMIDADE PASSIVA – PERTINÊNCIA SUBJETIVA DA AÇÃO MOVIDA EM FACE DA CONSTRUTORA – SOLIDARIEDADE QUE DECORRE DO ART. 7º, PARÁGRAFO ÚNICO E ART. 25, § 1º, AMBOS – DO CDC – REJEIÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – DISTRATO À PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL ATRASO DA ENTREGA DAS CHAVES ATRIBUÍDO À PANDEMIA (COVID-19) - INOCORRÊNCIA – ATIVIDADE DA CONSTRUÇÃO CIVIL NÃO INSERIDA NAS MEDIDAS DE ISOLAMENTO SOCIAL - PRECEDENTE DESTA CORTE - RESTITUIÇÃO DAS IMPORTÂNCIAS PAGAS EM ÚNICA PARCELA (TJSP, SÚMULA 2) - RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DA VENDEDORA QUE, POR SI SÓ, NÃO IMPLICA A INDENIZAÇÃO DE DANOS MORAIS – SENTENÇA MODIFICADA – RECURSO PROVIDO EM PARTE (TJSP; Apelação Cível 1001660-71.2022.8.26.0606; Relator (a): Theodureto Camargo;***



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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

4ª VARA CÍVEL

AVENIDA SALMÃO, 678, São José dos Campos-SP - CEP 12246-260

*Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Suzano - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/10/2022; Data de Registro: 20/10/2022; destaquei).*

*EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Os embargos de declaração, ainda que opostos com a finalidade de prequestionamento da matéria, devem se limitar às hipóteses do artigo 1.022 do Código de Processo Civil. Omissão. **Pandemia do Covid-19. A quarentena imposta não atingiu o ramo da construção civil e a executada não comprovou a redução do número de funcionários e a paralisação das obras durante este período. Embargos de declaração acolhidos, contudo, sem efeitos modificativos.**"*

*(TJSP; Embargos de Declaração Cível 2199467-57.2022.8.26.0000;*

*Relator(a): J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito*

*Privado; Foro de São José dos Campos - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/11/2022; Data de Registro: 29/11/2022; destaquei)*

*Apelação Cível – Rescisão contratual – Restituição de valores – Atraso na entrega configurado – Demora injustificada – Entraves administrativos – Percalços alegados que não constituem caso fortuito porquanto previsíveis – Incidência da Súm. 161/TJSP – **Pandemia do COVID-19** – Alegação genérica – Fato que atingiu toda a população mundial – Circunstância que não importou a paralisação do setor da construção civil no Estado de São Paulo – Precedentes – Culpa das apelantes configurada – Fixação de percentual de retenção – Impossibilidade Hipótese de restituição dos valores pagos pelo adquirente de forma integral. Multa contratual – Afastamento – Impossibilidade Descumprimento contratual caracterizado – Existência de penalidade contratualmente prevista – Aplicabilidade em caso de atraso atribuído às construtoras apelantes – Rescisão do pacto que não está a obstar a incidência da penalidade. Juros de mora – Incidência desde a citação – Ajuizamento da ação que se deu em razão de adimplemento imperfeito de obrigação imputado às rés – Observância do quanto disposto no art. 405, do CC – Sentença mantida – Recurso improvido. Sucumbência Recursal – Honorários advocatícios – Majoração do percentual arbitrado*

*– Observância do artigo 85, §§ 2º e 11, do CPC (TJSP; Apelação Cível 1137724-88.2021.8.26.0100; Relator (a): José Joaquim dos Santos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/02/2023; Data de Registro: 24/02/2023; destaquei)*

Incontroverso que a parte ré descumpriu a obrigação de entregar o imóvel no prazo ajustado, o que constitui motivo suficiente à resolução do contrato pleiteada pela parte autora.

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

COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

4ª VARA CÍVEL

AVENIDA SALMÃO, 678, São José dos Campos-SP - CEP 12246-260

É dizer: a ré tornou-se inadimplente.

Uma das consequências do desfazimento do negócio é a obrigação da ré de devolver, de uma só vez, à parte autora todas as importâncias por ela pagas em razão do negócio, independentemente do título a que foram pagas (RT vol. 770, pp. 236 e ss.). A resolução, por culpa da parte ré, implica a devolução de todos os valores pagos pelos adquirentes, sem qualquer dedução. As despesas de publicidade, administração, encargos, corretagem e impostos, no caso, são consideradas perdas da construtora (REsp 510.472MG; Resp 510.267-MG, Rel. Min. ALDIR PASSARINHO JÚNIOR, em 16.3.2004).

Diante do que consta dos autos, portanto, impõe-se o acolhimento da pretensão da parte autora.

Posto isso e considerando o mais que dos autos consta, **JULGO PROCEDENTE** a ação para decretar a resolução do contrato celebrado entre as partes, tornar definitiva a medida deferida a fls. 65 e condenar a parte ré a restituir à parte autora, de uma só vez, todas as importâncias por ela pagas em razão da contratação, sem qualquer dedução, com correção monetária a partir dos respectivos desembolsos e acréscimo de juros de mora legais contados da citação.

Em consequência, **JULGO EXTINTO** o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 485, I, do Código de Processo Civil.

Diante da sucumbência, condeno a parte ré ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios da parte contrária, que arbitro em 10% do valor total da condenação.

P. I. C.

São José dos Campos, 06 de março de 2023.