



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande - SP -
 CEP 11705-090

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1015139-67.2021.8.26.0477**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **----- e outro**
 Requerido: **Spe Wgsa 02 Empreendimentos Imobiliários S/a.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alexandre Miura Iura**

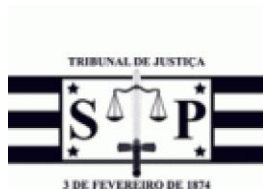
Vistos.

Trata-se de ação ajuizada por ----- e outro em
 face de SPE WGSa 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.

A autora alegou, em suma, que firmou contrato de compra e venda de imóvel com multipropriedade com a requerida, que não entregou as chaves e que incorreu em atraso nas obras. Aduziu que detém o direito à rescisão do contrato com a devolução dos valores pagos, e que a requerida impõe a retenção abusiva de valores, apontando também a previsão de 180 dias de tolerâncias de atraso a serem contados em dias úteis, que considera também abusiva. Pleiteou a procedência da demanda para que a requerida seja condenada a restituir de forma integral, declarando-se a rescisão contratual

Tutela de urgência deferida às fls. 65/66.

A parte requerida ofereceu contestação às fls. 73/106. Defendeu, basicamente, que o feito padece de incompetência territorial, devendo prevalecer o foro de eleição, que há carência de ação e inaplicabilidade do CDC, discorreu sobre as dificuldades enfrentadas com a construção com pandemia, defendendo que o atraso ocorreu em razão de caso fortuito, e sustentou a regularidade da previsão da cláusula de 180 dias úteis de tolerância. Expressou que não houve a entrega das chaves pois tal fato apenas se dá com o agendamento da parte autora para a utilização do bem, e defendeu o direito de retenção



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande - SP -
CEP 11705-090

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

1015139-67.2021.8.26.0477 - lauda 1

conforme previsto no contrato. Pleiteou a improcedência da demanda.

Réplica às fls. 246/248. Foi oportunizado às partes especificarem outras provas a serem produzidas. Adveio decisão que declinou a competência, tendo sido reformada por agravo de instrumento.

É o breve relato. Fundamento e decido.

O interesse de agir resta nítido, não havendo que se falar em carência de ação.

O feito comporta julgamento nos termos do artigo 355, inciso I do CPC.

A ação é procedente.

Trata-se de nítida relação de consumo, sendo aplicável as normas pertinentes no presente caso ante a clara situação hipossuficiente da parte autora.

O atraso na entrega do empreendimento resta incontroverso, não havendo que se falar que é regular a previsão do prazo de tolerância de “180 dias úteis”, conforme defende a requerida.

A parte requerida defendeu que houve a entrega do empreendimento, mas não logrou êxito em comprovar a efetiva entrega das chaves.

Assim, não há que se falar em direito de retenção de sua parte, vide teor da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça.

O setor não foi impactado com a paralisação das atividades em decorrência



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande - SP -
 CEP 11705-090

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

1015139-67.2021.8.26.0477 - lauda 2

da pandemia, sendo certo que o prazo de tolerância de 180 dias corridos reconhecido como cabível na Jurisprudência serve para compensar tais fatores imprevisíveis.

Em tais sentidos, seguem recentes julgados:

“Apelação. Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel em regime de multipropriedade. E devolução de valores pagos. Sentença de parcial procedência. Declaração da rescisão do contrato e condenação à devolução do valor pago abatida a multa contratual de 20% e à perda do sinal. Apelação dos autores, pugnando pelo reconhecimento da culpa exclusiva da requerida e consequente condenação à restituição de 100% dos valores pagos. Acolhimento. Contrato celebrado no curso da pandemia. Setor de construção civil que foi considerado essencial para a economia, não tendo sido objeto de restrições governamentais impostas em razão da pandemia da Covid-19. Fatos narrados pela apelada que configuram fortuito interno e fazem parte dos riscos da atividade econômica, os quais não podem ser transferidos ao consumidor, que tem legítima expectativa de que a obra será entregue no prazo avençado. Comprovado o atraso na entrega, após o término do prazo de tolerância de 180 dias convencionado, que não podem ser contados em dias úteis. Questão sedimentada na jurisprudência. Indevida a retenção da entrada. Valor da entrada fornecida pelos compradores que também compõe a devolução. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1002012-08.2021.8.26.0495;

Relator (a): Celina Dietrich Trigueiros; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Registro - 2ª Vara; Data do Julgamento: 19/05/2023; Data de Registro: 19/05/2023)

“Apelação. Ação de rescisão contratual. Compromisso de compra e venda de bem imóvel (multipropriedade). Atraso na entrega do imóvel. Rescisão contratual a pedido da promitente compradora. Sentença de parcial procedência, para declarar a rescisão do contrato e condenar a ré a devolução de 75% dos valores pagos. Recurso da autora que merece prosperar parcialmente. Indevida inovação recursal da ré em contrarrazões que não comporta conhecimento sobre a autora ter se hospedado no empreendimento em outubro/2019, com inserção de documento unilateral. Inaplicabilidade da Lei do Distrato. Contrato firmado antes de sua vigência. Alegação de atraso por caso fortuito e força maior em razão da pandemia de Covid-19. Construção civil que não foi paralisada durante a pandemia, por ser classificada como serviço essencial. Prazo de tolerância fixado em 180 dias úteis para a conclusão das obras. Cláusula abusiva. Prazo de tolerância que não pode superar 180 dias corridos. Aplicação do tema 1 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000. Atraso na entrega do imóvel verificado. Não comprovado que a autora, até o ajuizamento da ação, tenha sido notificada sobre a posse indireta e entrega de chaves, momento a partir do qual seria responsável por tributos e despesas condominiais ou sobre a disponibilização de cronograma para uso de período de hospedagem. Restituição que deve ocorrer



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL

AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande - SP -
 CEP 11705-090

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

1015139-67.2021.8.26.0477 - lauda 3

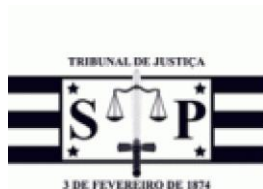
de forma integral (Súmula 543 do STJ). Restituição em parcela única (Súmula 2 deste Tribunal). Rescisão contratual por culpa exclusiva da ré. Inversão da cláusula penal. Possibilidade (Tema 971 do STJ). Princípio da simetria. Cláusula penal que havia sido reduzida em sentença para retenção de 25% dos valores pagos, adotando-se o mesmo valor para a multa em favor da compradora. Correção monetária desde cada desembolso. Juros de mora desde a citação (art. 405 do CC). Precedentes. Sentença parcialmente reformada. Sucumbência mantida. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1026214-42.2021.8.26.0562; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Olímpia - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/04/2023; Data de Registro: 30/04/2023)

Assim, se mostra cabível o acolhimento integral do pleito autoral para se decretar a rescisão contratual por culpa da requerida, condenando-a a restituição integral, de forma simples e em uma única parcela, dos valores já pagos pela autora (incluindo-se o valor pago em sede de sinal e outros inerentes ao uso, conforme a ser apurado e quantificado em sede de sentença).

Por todo o exposto, julgo procedente a presente demanda, e resolvo o mérito nos termos do art. 487, inc. I, do Novo Código de Processo Civil para declarar rescindido o contrato por culpa da parte requerida, e condená-la à devolução de todos os valores já pagos de forma integral, de forma simples e em parcela única. Sobre tais valores deverá incidir juros de mora de 1% a partir da citação (relação contratual), bem como correção monetária a incidir na data de cada pagamento, devendo os valores serem corrigidos de acordo com o INCC (previsão contratual, prevalecendo a reciprocidade nas relações consumeristas), tendo em vista que não houve a entrega das chaves. Condeno a parte requerida ao pagamento de custas e honorários de sucumbência que fixo em 10% sobre o valor total atualizado da condenação, nos termos do artigo 85, § 2º do CPC.

Após o trânsito em julgado arquivem-se. P.R.I.

Praia Grande, 15 de dezembro de 2023.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PRAIA GRANDE
FORO DE PRAIA GRANDE
2ª VARA CÍVEL

**AV. DR. ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS, 9101, Praia Grande - SP -
CEP 11705-090**

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

1015139-67.2021.8.26.0477 - lauda 4

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

1015139-67.2021.8.26.0477 - lauda 5