



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
13ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 811/813 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: 2171.6125 - E-mail: sp13cv@tj.sp.gov.br

Termo de Conclusão

Em 15/03/2018 10:30:06 faço estes autos conclusos à(o) MM. Juiz(a) de Direito. Eu, _____, Escrevente, Subsc.

SENTENÇA

Processo nº: _____
Classe - Assunto: Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro
Requerente: _____
Requerido: Tobias Barreto Empreendimento Imobiliário Spe Ltda

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Luiz Antonio Carrer

Vistos.

_____ e _____ moveram a presente ação contra TOBIAS BARRETO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Alegam, em síntese, que firmaram com a ré um contrato de “compromisso de venda e compra de unidade autônoma e outros pactos” em abril de 2012, para aquisição de uma unidade no empreendimento “L'Essence Mooca”. No entanto, afirmam que a obra ainda não foi entregue, ultrapassando o prazo previsto para conclusão da obra. Requerem, assim, a concessão de tutela antecipada para determinar a suspensão de exigibilidade das parcelas e que a ré se abstenha de inscrever seus nomes nos órgãos de proteção ao crédito. Ainda, requer a procedência da ação para declarar rescindido o contrato celebrado e condenar a ré a destituir os valores pagos.

Deferida a justiça gratuita e a tutela antecipada às fls. 88.

Devidamente citada, a ré apresentou contestação (fls. 93/110), requerendo a suspensão do feito. No mérito, aduz a previsibilidade de possível atraso na consecução da obra e a ilegalidade da devolução de 100% dos valores pagos pelos autores.

Houve réplica às fls. 212/221.

É o relatório.

DECIDO.

Cabe julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 355, inciso I, do Código de

_____ - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
13ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 811/813 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: 2171.6125 - E-mail: sp13cv@tj.sp.gov.br

Processo Civil.

Rejeito o pedido de suspensão do processo, uma vez que ela só será aplicada no momento de liquidez do suposto débito, e não ainda na fase de conhecimento.

No mérito, a ação é **procedente**.

A relação jurídica estabelecida entre o autor e a ré não é simples relação contratual, mas também relação de consumo. Diante dessa realidade, aplica-se o Código de Defesa do Consumidor, com todas as suas regras e princípios. Ora, o contrato celebrado é típico contrato de adesão, nos termos do artigo 54 do CDC. O consumidor, quando o assina, não está aderindo a cada cláusula individualmente, mas ao conjunto.

Na dúvida, o contrato deve ser interpretado em favor do consumidor, diante dos princípios que norteiam o Código de Defesa do Consumidor. Ademais, qualquer contrato deve ser interpretado à luz dos princípios da boa fé objetiva e função social do contrato.

A jurisprudência tem admitido a tolerância de prazo de 180 dias na entrega de imóvel quando prevista cláusula contratual, não a considerando abusiva.

Nesse sentido, o E. Tribunal Justiça do Estado de São Paulo editou Súmula 164 – “É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível.”.

No caso em questão, a data de entrega do imóvel, já computado com a cláusula de tolerância, deveria ser em maio de 2015. Porém, não foi entregue até a presente data.

Ademais, a mora se purga com a efetiva imissão na posse dos promissários compradores (entrega das chaves) e não por meio da expedição do “Habite-se”. Nesse sentido:

Súmula 160: A expedição do habite-se, quando não coincidir com a imediata disponibilização física do imóvel ao promitente comprador, não afasta a mora contratual atribuída à vendedora.

Nesse sentido, tendo sido prometida a conclusão da obra para prazo determinado e, ao final deste, não tendo sido cumprida a obrigação, superada, inclusive, o prazo de tolerância de 180 dias, de rigor que a ré responda pelos efeitos consequentes de sua mora, sendo imperioso o pagamento de indenização pela privação do uso do imóvel, pois os autores sofreram perdas e danos, pois deixou de ter a posse do apartamento para moradia própria ou para locação a terceiros, deixando de render frutos civis.

Assim, o TJ-SP firmou entendimentos nos termos da Súmula 162: “Descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independente mente da finalidade do negócio”.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
13ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 811/813 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: 2171.6125 - E-mail: sp13cv@tj.sp.gov.br

O próprio contrato celebrado pelas partes já trazem a disposição no caso de inadimplemento pela vendedora, sendo de rigor a sua observância.

Portanto, a ré deve arcar com o pagamento de 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel, por mês de atraso, até a data da rescisão, a título de lucros cessantes.

Entretanto, inaplicável a multa prevista para outra hipótese contratual, como pretende a autora. A questão já foi objeto da Súmula 159 do Egrégio Tribunal: “É incabível a condenação da vendedora ao pagamento de multa ajustada apenas para a hipótese de mora do comprador, afastando-se a aplicação da penalidade por equidade, ainda que descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra. Incidência do disposto no artigo 411, do Código Civil.”.

Assim, uma vez caracterizado o descumprimento da obrigação de entrega da unidade na data avençada, o desinteresse no cumprimento do contrato em outra data caracteriza uma rescisão motiva por culpa da contratada que, assim, tem o dever de restituir a integralidade dos valores pagos.

Em consonância com a Súmula n. 543 do STJ: "na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento" (Súmula 543, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015).

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** a presente ação para declarar a rescisão do contrato por culpa exclusiva da parte requerida e, consequentemente, na devolução integral dos valores pagos, a título de preço do imóvel, com incidência de correção monetária desde a data de cada desembolso e juros de mora de 1% desde a data da citação. Ainda, confirmo os efeitos da tutela antecipada deferida.

Condeno a ré no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% do valor da condenação.

Em caso de recurso de apelação, ciência à parte contrária para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 15 dias úteis (art. 1.010 §1º do CPC). No mesmo sentido, recurso adesivo. Após, subam os presentes autos ao Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, com nossas homenagens e cautelas de estilo.

Com o advento da Lei nº 13.105/2015, o juízo de admissibilidade é efetuado pelo juízo *ad quem*, na forma do artigo 1.010, § 3º, a seguir transcrito: “Após as formalidades previstas nos §§ 1º e 2º, os autos serão remetidos ao tribunal pelo juiz, independentemente de juízo de admissibilidade.”.

Tendo em vista a expressa revogação do artigo 1.096 das Normas de Serviço da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
13ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 811/813 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: 2171.6125 - E-mail: sp13cv@tj.sp.gov.br

Corregedoria Geral da Justiça (Provimento CG nº 17/2016), bem como a nova orientação trazida pelo Código de Processo Civil (artigo 1.010, § 3º) as Unidades Judiciais de 1º Grau estão dispensadas de efetuar o cálculo do preparo.

P. R. I. C.

São Paulo, 04 de maio de 2018.

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

DATA

Em _____ recebi estes autos em cartório.

_____. Esc.