



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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

18ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº 8º ANDAR, São Paulo - SP - CEP  
01501-900

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: [REDACTED]

Classe - Assunto

**Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e  
devolução do dinheiro**

Requerente: [REDACTED]

Requerido: [REDACTED]

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão contratual c/c restituição de valores ajuizada por [REDACTED]

[REDACTED]

Segundo exposição resumida da peça inicial, a parte autora alega que celebrou com a ré dois Contratos de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Fração Ideal de Terreno, para aquisição da unidade [REDACTED] acrescida de vaga extra, do Empreendimento The Gate, sendo negociado o preço total de R\$ 452.000,00 referente à unidade imobiliária e o valor de R\$ 35.000,00 relativo à vaga de garagem extra. Aduz que efetuou o pagamento de R\$ 179.598,44 para a aquisição, bem como de R\$ 6.574,50 a título de Comissão de Corretagem. Informa que o instrumento contratual foi assinado em 05/05/2017, sendo acordado o prazo de 42 meses para entrega da unidade, acrescido de 180 dias de um prazo de tolerância, de modo que o prazo para entrega se encerrou 05/05/2021. Relata que a matrícula somente foi individualizada em junho de 2021 e que as chaves do imóvel não foram entregues até a presente data. Requer a procedência do pedido para declarar a rescisão dos contratos mencionados, com a consequente devolução de 100% dos valores desembolsados, no montante de R\$ 179.598,44, bem como a condenação da parte ré ao pagamento dos danos materiais no importe de R\$ 6.574,50, referente à Comissão de Corretagem / Taxa SATI / Intermediação Imobiliária.

A decisão de fls. 148/149 deferiu o pedido de tutela de urgência.

Devidamente citada (fl. 152), a ré apresentou contestação as fls. 161/200, alegando que os autores foram convocados para entrega das chaves dentro do prazo estabelecido em contrato. Aduziu que a culpa pela rescisão é única e exclusiva dos autores que não quiseram ou não puderam quitar o imóvel quando da entrega. Relatou que o contrato estabeleceu que no caso de rescisão contratual, seria retido em favor da [REDACTED]



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**18ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº 8º ANDAR, São Paulo - SP - CEP**  
**01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

construtora, o percentual de 10% a título de multa sobre o valor do contrato e 10% a título de indenização por perdas e danos. Esclareceu que o período em que os autores alegam o suposto atraso abrange o período atípico da Pandemia de Covid-19. Expôs que o prazo prescricional para o pleito de restituição da comissão paga ao corretor é de três anos e que mencionado valor foi pago diretamente à empresa responsável pela corretagem. Narrou que fato da piscina ser climatizada ou aquecida não diminui de nenhuma forma a qualidade ou função da piscina. Pugnou pela improcedência do pedido.

Réplica as fls. 253/272.

Alegações finais dos autores as fls. 290/300 e da ré as fls. 301/307.

**É o relatório.**

Verifica-se que não há qualquer irregularidade no que tange aos pressupostos processuais, sejam subjetivos ou objetivos.

No mais, nota-se que as partes são legítimas, uma vez que a relação jurídico-material encontra-se aqui refletida na relação jurídico-processual. Frise-se, que no que tange à aferição dos caracteres de legitimidade *ad causam* o STJ, bem como a doutrina majoritária, firmam a posição de que é adotada a teoria da asserção, ou seja, as afirmações colocadas são perscrutadas apenas *in status assertionis*. Qualquer verificação posterior que conduza a um resultado que denote a disparidade entre os planos material-processual acarretará, superada essa análise perfunctória inicial, em solução do mérito, até mesmo em decorrência do Princípio da Economicidade e do Princípio da Primazia do Julgamento de Mérito (art. 4º do CPC).

Igualmente está presente o interesse de agir, culminando com o preenchimento das duas condições de ação estampadas no art. 17 do CPC. Com efeito, a medida em comento é necessária, adequada e útil à solução da lide, não havendo que se falar em carência de ação.

O caso é de julgamento antecipado do mérito (art. 355, I, do CPC). Com efeito, as questões controvertidas nestes autos referem-se exclusivamente à matéria de direito veiculada pelas litigantes.

Cumpra assinalar, *ab initio*, que a presente relação jurídica é regida pelo CDC, uma vez que a parte autora é consumidora dos serviços/produtos da ré (art. 2º do CDC), que afigura-se como fornecedora desses serviços/produtos (art. 3º, caput e §2º, do CDC), isso aliado ao fato de a relação que une ambas as partes ser claramente de colorido consumerista, sendo a parte autora a destinatária final e econômica dos serviços



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**18ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº 8º ANDAR, São Paulo - SP - CEP**  
**01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

prestados.

Compulsando os autos, verifica-se que o contrato celebrado entre as partes previa a entrega da unidade aos autores 42 meses após a assinatura do contrato (fls. 32/54), isto é, em 05/11/2020, sendo que, contado o prazo de tolerância de 180 dias previsto na cláusula 5.1. do contrato (fl. 35), a ré dispunha até a data de 05/05/2021 para a entrega da obra.

Não há nos autos qualquer informação sobre a entrega das chaves para os autores. Os documentos apresentados pela ré as fls. 239/240 não comprovam que a reunião do dia 04/05/2021 foi agendada para a entrega das chaves.

Conforme afirmado pela ré, a expedição do habite-se parcial do empreendimento ocorreu tão somente 21 de maio de 2021 (fl. 248), o que, portanto, revela que a entrega das chaves, parâmetro para efeitos de entrega da posse, ocorreria em data posterior à expedição do habite-se.

Nesse diapasão, a Súmula n. 160 do E. Tribunal de Justiça de São Paulo dispõe que:

*“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.”*

Ressalte-se, ainda, que o habite-se mencionado datado de 21/05/2021 (ou seja, em período já posterior ao decurso do prazo de tolerância) refere-se apenas ao térreo e subsolos do empreendimento, não apresentando indícios de quando seria disponibilizada a unidade aos autores.

Feitas essas considerações, confirma-se o atraso na entrega do imóvel, por culpa da ré, pelo período compreendido entre a data contratualmente prevista para a entrega do imóvel (05 de maio de 2021, já computado o prazo de tolerância de 180 dias previsto na cláusula 5.1 do contrato) e a expedição do habite-se.

Ademais, não merece ser admitida a alegação da ré de ocorrência de caso fortuito ou força maior, porque tal espécie de empecilho está compreendido no risco da atividade empresarial desempenhada, conforme entendimento consolidado na Súmula Súmula 161 deste Egrégio Tribunal de Justiça. O que não se pode admitir é a tentativa de repassar aos consumidores esses ônus, exclusivos da atividade exercida pelas construtoras.

No mais, a construção civil foi um dos setores que não tiveram atividades



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**18ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº 8º ANDAR, São Paulo - SP - CEP**  
**01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

suspensas durante a pandemia de COVID-19.

Assim, ante a rescisão por responsabilidade da ré, não há possibilidade de se estabelecer retenção de valores.

Nesse sentido a Súmula 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".*

Tendo a ré dado causa exclusivamente à resolução do contrato, deve restituir aos autores todos os valores desembolsados para pagamento do preço (R\$ 179.598,44 – fls. 63/66).

No mais, pontuo que, nos termos da Súmula 2 do TJSP a devolução dos valores para a parte autora deverá ocorrer em parcela única. Confira-se a literalidade de tal enunciado sumular:

*"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."*

No que tange à taxa de corretagem, o objeto da ação não é a sua suposta ilegalidade. O que se requer é a restituição do valor pago a título de perdas e danos decorrentes da rescisão contratual por culpa exclusiva da ré.

Neste caso, com efeito, os autores sofreram prejuízo patrimonial por culpa exclusiva da ré, que deve repará-lo, sob pena de incorrer em enriquecimento ilícito. Não está em discussão a legalidade ou não da cobrança e sim o prejuízo sofrido pelos autores por conta da inadimplência da ré, que acarretou a rescisão do contrato.

Deste modo, com relação aos danos materiais, é cabível a indenização pelos despesas pagas a título de comissão de corretagem, no valor de R\$ 6.261,70, devidamente comprovado as fls. 71/85.

Ante o exposto, e com fulcro no art. 487, I, do CPC, ao tempo em que ratifico a decisão de fls. 148/149, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos formulados pela parte



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**18ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº 8º ANDAR, São Paulo - SP - CEP**  
**01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

autora para os fins de: **(a)** declarar a rescisão do contrato que envolve as partes; **(b)** condenar a requerida a restituir aos autores, em parcela única e imediatamente, todos os valores pagos pelo imóvel (R\$179.598,44 – fls. 63/66); e **(c)** condenar a requerida ao pagamento dos danos materiais havidos pela parte autora no valor de R\$ 6.261,70, referente ao pagamento da comissão de corretagem (fls. 71/85). Juros da mora a contar da citação (art. 405 do CC) e correção monetária a partir de cada desembolso.

Ccustas e despesas processuais serão suportados pela parte ré (art. 85, § 2º, do CPC). Honorários fixados em 10% do valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

Com o trânsito em julgado, ao arquivo.

P.I.C.

São Paulo, 04 de abril de 2022

**Juíza de Direito**

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