


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ITAPEVI
FORO DE ITAPEVI
2ª VARA CÍVEL
**RUA VEREADOR DR. CID MANOEL DE OLIVEIRA, 405, Itapevi - SP
- CEP 06660-280**
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]

[REDACTED]

Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). [REDACTED]

Vistos.

[REDACTED]

ajuizaram a presente ação de *rescisão contratual com restituição de valores com pedido de antecipação de tutela* em face de [REDACTED], alegando em síntese que adquiriram um terreno urbano denominado Lote 17 da Quadra G do Loteamento "Reserva das Pittas", celebrando no próprio local o "*Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Lote Urbanizado*", em 08/02/2018 ao valor de R\$ 236.081,85, dos quais já pagaram a quantia de R\$ 13.319,21. Firmaram, na mesma ocasião, "*Intrumento Particular de Intermediação de Venda de Imóvel*", ao valor de R\$ 5.568,75, tendo sido a posse provisória ocorrida no dia da assinatura do contrato. Ainda que não tenha constado no instrumento uma data para que a ré cumprisse suas obrigações contratuais (especificadas no item 5 do contrato), constou do material promocional a entrega do empreendimento em dezembro de 2018. Ocorre que a até a presente data o empreendimento não foi concluído pela ré, o que enseja a rescisão contratual com a devolução integral das quantias pagas. Em sede de tutela antecipada, requereu a parte autora a suspensão das cobranças (parcelas vencidas/vincendas, taxas condominiais/IPTU) e a liberação da posse direta do lote em favor do réu. No mérito, pretendem a rescisão contratual, reconhecida a culpa exclusiva do réu, com a devolução integral dos valores despendidos a título de aquisição do lote (R\$ 13.319,21) e valor pago referente à corretagem (R\$ 5.568,75), a suspensão das cobranças, que a ré se abstenha a inscrever o nome dos autores em cadastros de inadimplentes e que seja liberada a posse direta do lote ao requerido.

Indeferimento do pedido antecipatório às fls.127/128.

Agravo de Instrumento da decisão que indeferiu a tutela provisória às fls.

[REDACTED] - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITAPEVI

FORO DE ITAPEVI

2ª VARA CÍVEL

RUA VEREADOR DR. CID MANOEL DE OLIVEIRA, 405, Itapevi - SP
- CEP 06660-280

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

132/143.

Acórdão concedendo a suspensão da exigibilidade das parcelas contratuais e inscrição em cadastros restritivos às fls. 180/186.

Regularmente citado, a parte ré apresentou contestação às fls. 188/202, alegando ausência de inadimplemento por parte da ré, uma vez que as obras estarão concluídas dentro do prazo legal, suscitando que o *Programa Federal Casa Verde e Amarela* ampliou o prazo de execução de obras em loteamento para até 8 anos (Lei 14.118/21). Afirma a inexistência de prazo de conclusão previsto em contrato, de modo que não há mora. Disse que resta apenas a necessidade de regularização da água que é dever da empresa SABESP, que o alvará de construção, expedido pela municipalidade, encontra-se em pleno prazo de vigência, e que está dentro do cronograma determinado pela Prefeitura. Impugna o documento apresentado pelos autores quanto ao prazo de conclusão da obra, por tratar-se de material publicitário de mera referência. Aduziu ainda que o que ensejou o distrato não foi atraso na entrega das obras, mas sim arrependimento dos requerentes. Suscita sua ilegitimidade quanto aos valores pretendidos a título de comissão de corretagem. Por fim, alega que a rescisão contratual deverá ser declarada por culpa dos autores, conforme distrato assinado.

Réplica às fls. 252/272.

As partes se manifestaram às fls. 278 e 279/282, ocasião que a ré apresentou documento denominado Termo de Verificação de Obra – TVO, concedido em 24/08/2021 (fls. 283).

Manifestação dos requerentes às fls. 287/288.

É o relato do necessário.

Fundamento e Decido.

O feito comporta pronto julgamento, nos termos do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil, uma vez que a matéria não demanda a produção de outras provas e já se encontra nos autos a necessária prova documental.

Restou incontroversa a existência da relação jurídica mantida entre as partes, pela qual os autores adquiriram o lote 17, quadra G, localizado no Loteamento *Reserva das Pittas*.

Referida relação foi documentada em contrato escrito firmado em 08 de fevereiro de 2018 (fls. 36/57), composto de quadro resumo e cláusulas padrão do instrumento particular de compromisso de compra e venda. Consta dos informes publicitários de fls. 191/192 a previsão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITAPEVI

FORO DE ITAPEVI

2ª VARA CÍVEL

RUA VEREADOR DR. CID MANOEL DE OLIVEIRA, 405, Itapevi - SP
- CEP 06660-280

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

de entrega dos lotes com infraestrutura completa em dezembro/2018.

Na peça defensiva, a ré, embora pretenda se escusar da responsabilidade pelo atraso na entrega das unidades, assevera que a entrega do loteamento ainda não pode ser feita em decorrência da necessidade de realização de obras, que é comum em qualquer empreendimento e não que necessariamente está em atraso, ao contrário continuam sendo feitas todas as obras, dentro do prazo legal. Aduziu, ainda, a Lei emitida em 2021 acerca do prazo de entrega de empreendimento pelo prazo de 8 anos.

Pois bem.

Admitindo a ré que o empreendimento nem sequer consta de infra-estrutura mínima (não tem ligação de água e esgoto) e a verificação da obra, pela Municipalidade, ocorreu somente em agosto de 2021, é certo que configurado, no presente caso, inadimplemento contratual da requerida.

As circunstâncias causadoras do atraso alegadas pela parte ré não constituem justo motivo para a demora na entrega e não a exime da obrigação de adimplemento da promessa feita aos consumidores, ainda que o contrato firmado seja silente quanto ao prazo final para entrega dos lotes – aliás, situação flagrantemente abusiva.

Nesse sentido, Súmula 161 do TJSP:

" Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram "res inter alios acta" em relação ao compromissário adquirente".

Assim, a hipótese narrada deveria ter sido considerada quando da estimativa e planejamento do empreendimento para que houvesse a entrega do imóvel em prazo adequado, sob pena de causar prejuízo aos consumidores de boa-fé, os quais esperavam receber o imóvel no prazo estabelecido nos informes publicitários.

Restando, portanto, caracterizado o atraso na entrega da unidade autônoma adquirida pela parte autora, de rigor o reconhecimento da culpa da ré na não observância do prazo estipulado na avença. Desta feita, em razão do descumprimento contratual da ré, com o atraso na entrega da obra, faz jus o autor à rescisão contratual pleiteada, com a restituição integral dos valores pagos, incluindo-se os valores pagos a título de comissão de corretagem, diante da solidariedade entre os agentes que participaram ativamente do negócio jurídico.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITAPEVI

FORO DE ITAPEVI

2ª VARA CÍVEL

RUA VEREADOR DR. CID MANOEL DE OLIVEIRA, 405, Itapevi - SP
- CEP 06660-280

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

Nestes termos:

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. Ação de rescisão c.c. devolução de quantias pagas. Condenação das rés a devolução de 90% dos valores pagos. Recurso das rés. Preliminar de ilegitimidade passiva da corrê Fibra Experts. Legitimidade das empresas que participaram do negócio jurídico. Solidariedade reconhecida (art. 7º, parágrafo único, 12, caput e 25, § 2º do CDC). Preliminar rejeitada. Aplicação no caso das disposições constantes da legislação consumerista. Mérito - Rescisão por desistência da compradora. Retenção de 20% dos valores pagos a título de indenização pelo desfazimento do negócio. Sucumbência – Sentença parcialmente reformada -Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1061250-47.2019.8.26.0100; Relator (a): HERTHA HELENA DE OLIVEIRA; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 41ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/02/2022; Data de Registro: 22/02/2022)

Ação de indenização por atraso da conclusão de loteamento urbano [Residencial Reserva dos Victor] e de regularização formal do empreendimento – Contrato de venda e compra com pacto de alienação fiduciária – [i]Legitimidade e solidariedade dos integrantes da cadeia negocial – Inteligência dos arts. 7º. Parágrafo único, e 25, § 1º, do Código do Consumidor, combinados com o art. 942 do Código Civil – Inadimplemento culposo e injustificado das obrigações pactuadas, malgrado recebidas as parcelas – Descumprimento de previsão da entrega, estimada para o mês de maio de 2013 – Inexistência de preexcludentes – Alegação de óbices junto à administração pública e aos órgãos correlatos – Termo de verificação da obra expedido



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ITAPEVI

FORO DE ITAPEVI

2ª VARA CÍVEL

RUA VEREADOR DR. CID MANOEL DE OLIVEIRA, 405, Itapevi - SP
- CEP 06660-280

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

sob condição da execução definitiva do projeto – Irrelevância do documento ao desfecho – Temas inoponíveis aos consumidores/compradores lesados com a demora – Fato previsível, evitável e cujos riscos/álea foram exclusivos dos empreendedores/loteadores/vendedores – Ônus e bônus – Cabimento de indenização equivalencial de 0,5% ao mês sobre o valor corrigido do bem, por prejuízos presumidos com a privação transitória da posse e da exploração, até a regularização final – Multa cominatória [R\$ 500,00] devida, limitada a (30) dias – Dano moral configurado pela frustração das expectativas, com reflexos na dignidade – Adequação do arbitramento prudencial e equitativo [R\$9.980,00] perante as consequências do evento – Sentença mantida – Recursos não providos. (TJSP; Apelação Cível 1007217-82.2018.8.26.0152; Relator (a): César Peixoto; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/11/2021; Data de Registro: 05/11/2021)(grifei)

No que tange ao montante pago, será usado como parâmetro o extrato de fls. 233/236, emitido pela própria ré, que indica a quantia de R\$ 13.319,21 como adimplida pelos autores, bem como a quantia de R\$ 5.568,75 referente à comissão de corretagem (fls. 58/60). É necessária a restituição de todos os valores pagos pela parte autora, ainda que se trate de pagamento de corretagem em favor de terceiro, perfazendo o montante de R\$18.887,96.

No caso em exame, a parte autora se viu privada da utilização do imóvel no prazo estabelecido contratualmente, o que gera o dever de ressarcimento integral, mormente do valor pago a título e intermediação do negócio, já que não atingiu seu resultado útil, por culpa da ré.

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados por [REDACTED]

[REDACTED] em face de [REDACTED]

[REDACTED] para, confirmando a tutela concedida nos autos:

A) declarar rescindido o contrato, por culpa da requerida, sem ônus aos requerentes;

[REDACTED] - lauda 5

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

COMARCA DE ITAPEVI

FORO DE ITAPEVI

2ª VARA CÍVEL

RUA VEREADOR DR. CID MANOEL DE OLIVEIRA, 405, Itapevi - SP
- CEP 06660-280**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

B) condenar a ré a pagar à parte autora a quantia de R\$ 18.887,96 (dezoito mil, oitocentos e oitenta e sete reais e noventa e seis centavos) corrigida a partir de cada desembolso pelos índices da tabela prática de atualização de débitos judiciais do Tribunal de Justiça de São Paulo e acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação;

C) condenar a ré a se abster de novas cobranças contra a parte autora ou de incluí-la nos órgãos de proteção ao crédito, em razão do contrato rescindido, sob pena de multa desde já arbitrada no dobro do valor que vier a ser cobrado ou inscrito.

Condeno a parte ré ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios, os quais arbitro em 20% (vinte por cento) do valor da condenação.

Publique-se. Intimem-se.

Itapevi, 25 de março de 2022.

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