


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
3ª VARA CÍVEL
RUA 28 DE OUTUBRO, 691, Sorocaba - SP - CEP 18087-080
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
SENTENÇA

Processo Digital nº: [REDACTED]
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: [REDACTED]
 Requerido: **Spe** [REDACTED]

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

VISTOS (Processo nº [REDACTED]).

[REDACTED] movem **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL** contra **SPE** [REDACTED] dizendo que, 07.09.2018, firmaram Contrato de Compra e Venda de unidade autônoma, apartamento nº [REDACTED] comercializado no empreendimento [REDACTED] pelo preço de R\$ 51.547,08, do qual os autores pagaram até o momento R\$ 14.491,88. Prosseguem dizendo que, de acordo com o contrato, a unidade deveria ser entregue até 30.05.2021, já considerado o prazo de prorrogação de 180 dias, no entanto, a entrega ocorreu apenas em agosto de 2021. Nesse cenário, afirmando que, diante do atraso na entrega da unidade, não têm mais interesse na manutenção do negócio, requerem a concessão de tutela de urgência para a suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas e, ao final, a declaração de rescisão contratual por culpa exclusiva da ré, com a consequente condenação dela a devolver-lhes o total pago pelo imóvel de R\$ 14.491,88, sem prejuízo da sucumbência.

Autores representados (fls. 33/34 e 35/36); inicial instruída (fls. 37/59 e 66/71) e emendada (fls. 76/77).

Concedida a tutela de urgência (fls. 83/84).

Citada (fls. 88), a requerida fez-se representar (fls. 135/182), juntou documentos (fls. 183/284) e **contestou** (fls. 89/134): a relação

[REDACTED] - lauda 1


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
3ª VARA CÍVEL
RUA 28 DE OUTUBRO, 691, Sorocaba - SP - CEP 18087-080
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

jurídica existente entre as partes não é de consumo; o foro competente para processar e julgar a presente ação é o eleito no contrato firmado entre as partes, qual seja, [REDACTED] o último pagamento realizado pelos autores ocorreu em 07.06.2021, estando inadimplentes desde então; não houve atraso na entrega do imóvel, uma vez que deve ser levado em consideração as diversas restrições decorrentes da pandemia da Covid-19 durante o período das obras, que constituem motivo de caso fortuito/força maior; possível a desistência do negócio pelos autores, contudo, dos valores a serem devolvidos a eles, devem ser deduzidas a comissão de corretagem e a multa de 20% prevista na cláusula 7ª, § 2º do contrato; além disso, os valores devem ser devolvidos em parcelas, sob pena de prejudicar o fluxo de caixa da ré; na hipótese de eventual condenação, os juros de mora devem ser contados apenas a partir do trânsito em julgado; os pedidos são improcedentes.

Houve réplica (fls. 288/305).

Afastadas as preliminares de não aplicação do CDC e de incompetência territorial (fls. 306).

É O RELATÓRIO.
PASSO A FUNDAMENTAR.

Processo em termos para sentença, porque os pontos controvertidos podem ser dirimidos apenas à vista da prova escrita trazida à baila.

Preliminares afastadas, ao mérito.

De início, cumpre salientar, mais uma vez, que se trata de relação de consumo, pois as partes firmaram Contrato de Compra e Venda de fração de unidade residencial em regime de multipropriedade, ou *"time sharing"* destinado a uso de lazer ou ainda como investimento, considerando se tratar de investidor ocasional, frente à vendedora que explora atividade turística, porém, descabe a inversão do ônus da prova, e sim de distribuição natural desse ônus, por ambas as partes.

Anoto ainda que, no caso em tela, não se aplica a disciplina da rescisão contratual estabelecida pela Lei nº 13.786/18 (Lei do Distrato). É que o


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
3ª VARA CÍVEL
RUA 28 DE OUTUBRO, 691, Sorocaba - SP - CEP 18087-080
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

marco temporal que define a subsunção ou não do caso concreto às normas traçadas por aquela lei é a data de celebração do contrato, não a data de constituição em mora ou do ajuizamento da ação. E, no caso, o contrato de compromisso de compra e venda foi celebrado em **07.09.2018** (fl. 55), logo, antes da vigência daquela lei, que se iniciou em 28.12.2018 (data da publicação no DOU, conforme prescreve o art. 4º da referida lei).

Pois bem, a jurisprudência, há muito tempo, já fixou o entendimento acerca da possibilidade da rescisão a pedido do adquirente, mesmo quando o compromisso de compra e venda foi celebrado em caráter irretratável. Assim, resta apenas definir quem deu causa à rescisão e disciplinar as consequências, aplicando-se ao caso as seguintes súmulas do E. TJSP:

Súmula 1: O Compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem.

Súmula 2: 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.

Súmula 3: Reconhecido que o compromissário comprador tem direito à devolução das parcelas pagas por conta do preço, as partes deverão ser repostas ao estado anterior, independentemente de reconvenção.

E, ainda, a seguinte súmula no E. STJ:

Súmula 543: 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.

Ao caso concreto.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
3ª VARA CÍVEL
RUA 28 DE OUTUBRO, 691, Sorocaba - SP - CEP 18087-080
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Como se extrai dos autos, em 07.09.2018 as partes firmaram compromisso de compra e venda (fls. 42/55), pelo qual a ré prometeu vender aos autores, sob o regime de multipropriedade, a cota [REDACTED] do apartamento nº [REDACTED] 1º pavimento do empreendimento "Solar [REDACTED] [REDACTED] SP, o qual seria a eles entregue em até 60 meses contados a partir de 30.11.2015 (cláusula décima - fls. 51), isto é, até 30.11.2020, com tolerância de até 180 dias (parágrafo primeiro).

Restou incontroverso nos autos também que, em contraprestação, os autores pagaram as parcelas vencidas até 05.06.2021 (fls. 56), totalizando R\$ 14.491,88 (fls. 56).

Também restou igualmente incontroverso que não foi cumprido pela ré o prazo contratual para entrega das obras, mesmo considerando-se o prazo de tolerância de 180 dias (findo em maio/2021). Veja-se que o próprio "habite-se" só foi expedido em 17.06.2021 (fls. 227/230), quando já estava esgotado o prazo para entrega do imóvel aos autores.

De outro lado, a ré sustenta que o atraso é justificado pelas dificuldades impostas pela pandemia da COVID-19 durante a execução das obras, que, a seu ver, constituem caso fortuito/força maior, pelo que, na realidade, são os autores que estão inadimplentes.

Sem razão, porém.

É que o prazo de tolerância de 180 dias expressamente pactuado - que também não foi cumprido, repita-se - servia justamente para compensar qualquer contratempo que a ré tivesse.

Aliás, as atividades desenvolvidas no setor de construção civil foram reconhecidas como essenciais pelo Decreto nº 10.342/20, de modo que esse foi um dos setores menos afetados pelas medidas de distanciamento social adotadas durante a pandemia.

De qualquer forma, o empreendedor de obra dessa natureza deve usar toda sua experiência e estabelecer o cronograma e fixar data



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SOROCABA

FORO DE SOROCABA

3ª VARA CÍVEL

RUA 28 DE OUTUBRO, 691, Sorocaba - SP - CEP 18087-080

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

prevista para a entrega do bem, levando em conta que eventuais contratemplos integram o chamado "fortuito interno", inerente ao risco da atividade empresarial, não tendo, assim, o condão de caracterizar a excludente de responsabilidade pela mora ocorrida.

Sobre o "fortuito interno", leciona **SÉRGIO CAVALIERI FILHO**: *"Não exclui a responsabilidade do fornecedor, porque faz parte da sua atividade, liga-se aos riscos do empreendimento, submetendo-se à noção geral de defeito de concepção do produto ou de formulação do serviço"* ("Programa de Responsabilidade Civil", Ed. Malheiros, 5ª ed., 2003, p. 182).

Assim, quando os autores deixaram de pagar as prestações (prestação vencida em julho/2021), a ré já estava em mora, pelo que não há que se falar em transferir para os consumidores o risco do negócio levado a cabo pela ré.

Enfim, cabível a rescisão do contrato, por culpa exclusiva das ré. E, em razão desse fundamento - culpa exclusiva -, **incabível qualquer retenção daquilo que os autores pagaram, seja a que título for.**

A devolução, decorrente da rescisão, será feita a um só jato, sem se cogitar de parcelamento, seja em razão da súmula nº 2 do TJSP, seja porque a rescisão se dá, no caso, por culpa exclusiva da ré.

Portanto, de rigor a procedência do pedido para declarar rescindido o contrato por culpa exclusiva da ré e, para condená-la a restituir aos autores as quantias por eles pagas, devidamente corrigidas e acrescidas de **juros de mora desde a citação** (os juros só são devidos a partir do trânsito em julgado quando a resolução do contrato é imotivada, isto é, quando não há mora do promitente vendedor, conforme entendimento fixado pelo STJ no REsp "repetitivo" nº RESp 1.740.911).

No sentido da fundamentação:

"BEM IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM ANULAÇÃO DE CLÁUSULAS ABUSIVAS E RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. ALEGAÇÃO DE CASO FORTUITO.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
3ª VARA CÍVEL
RUA 28 DE OUTUBRO, 691, Sorocaba - SP - CEP 18087-080
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

*ENTENDIMENTO DA SÚMULA 161 DO TJSP. RESPONSABILIDADE DA RÉ CONFIGURADA. DIREITO DO AUTOR À RESTITUIÇÃO INTEGRAL. PARCIAL PROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. 1. Restou incontroversa a demora na entrega do empreendimento em razão de paralisação da obra. **A alegação de ocorrência de caso fortuito em razão da pandemia de covid-19 não é oponível ao consumidor.** 2. Identificada a responsabilidade da demandada pela rescisão contratual, devem as partes retornar ao estado anterior, indenizando-se a parte inocente de todos os gastos e investimentos havidos na conclusão do negócio, em parcela única e imediata. BEM IMÓVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM ANULAÇÃO DE CLÁUSULAS ABUSIVAS E RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. CITAÇÃO. FIXAÇÃO ADEQUADA. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. 1. **Tratando-se de responsabilidade contratual, os juros de mora devem ser contados a partir da citação (artigo 405 do Código Civil; artigo 240 do CPC)**, na forma estabelecida pela sentença. 2. Em razão desse resultado, na forma do artigo 85, § 11, do CPC, eleva-se a verba honorária de responsabilidade da ré a 12% sobre o valor atualizado da condenação" (TJSP, 31ª Câmara de Direito Privado, Apelação Cível nº 1039881-89.2022.8.26.0100, Rel. Des. **ANTONIO RIGOLIN**, j. 15.02.2023, grifei).*

"APELAÇÃO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DE VALORES – INADIMPLENTO – Atraso na entrega do imóvel – Alegação genérica, desprovida de comprovação efetiva dos efeitos da pandemia sobre a conclusão das obras – Construção civil que, em regra, é atividade considerada essencial no Estado de São Paulo – CLÁUSULA PENAL – Rescisão por culpa exclusiva da vendedora – Afastado direito de retenção de parte das parcelas pagas pelos compradores – Súmula 543 do STJ – ARRAS – A retenção pretendida pela ré se mostra abusiva, mormente porque, na hipótese, tratam-se de arras confirmatórias, caracterizando princípio de pagamento, marcando o início da execução do contrato, e não se confundem com a prefixação de perdas e danos, tal como ocorre com o instituto das arras penitenciais – DEVOLUÇÃO EM PARCELA ÚNICA – Inteligência da Súmula 2 deste Tribunal de Justiça e da Súmula 543 do Superior Tribunal de


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
3ª VARA CÍVEL
RUA 28 DE OUTUBRO, 691, Sorocaba - SP - CEP 18087-080
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

*Justiça – **TERMO INICIAL DE INCIDÊNCIA DOS JUROS DE MORA – Hipótese de rescisão por culpa do promitente vendedor – Juros de mora que devem incidir desde a citação – SUCUMBÊNCIA – Manutenção de sua condenação ao pagamento da integralidade dos ônus sucumbenciais – Majoração dos honorários recursais – Negado provimento***" (TJSP, 25ª Câmara de Direito Privado, Apelação Cível nº 1028162-93.2021.8.26.0602, Rel. Des. **HUGO CREPALDI**, j. 22.12.2022, grifei).

E, em caso semelhante relativo ao mesmo empreendimento:

*"Ação de indenização por perdas e danos com pretensão de fixação de lucros cessantes e reparação por danos morais – Aquisição de unidade imobiliária – **Atraso na conclusão das obras do empreendimento Solar das Águas** - Preliminar de cerceamento probatória rejeitada – Suficiência da prova documental integrante dos autos para a solução da questão controvertida – No mérito, atraso na conclusão da obra, por culpa da ré - Mora caracterizada – **Ausência de evento de força maior ou fortuito em razão da Pandemia – Causas que não elidiram a mora** – Possibilidade de fixação da indenização por lucros cessantes decorrentes do atraso no imóvel, consistente em 05% ao mês sobre o total do bem, até a entrega da unidade, desde 31/05/2020 – Abusividade da cláusula que estipula o prazo de tolerância em 180 dias úteis – Aplicação do art. 51 do CDC, colocando o consumidor em excessiva desvantagem – Entendimento jurisprudencial – Pretensão de majoração da indenização para 1% - Impossibilidade – Considerando a rentabilidade da unidade por locação, o percentual fixado na sentença observou o padrão praticado nas relações comerciais, adotado em casos análogos – Dano moral não caracterizado – O descumprimento contratual não enseja a fixação por danos morais – Entendimento consolidado no STJ – Ação julgada parcialmente procedente – Sentença reformada para suprimir da condenação a indenização por danos morais – Recurso de apelação da ré provido, desprovida a apelação adesiva da autora" (TJSP, Apelação Cível nº 1047775-45.2020.8.26.0114, 29ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. **MÁRIO DACCACHE**, j. 03.11.2022, grifei).*

É como se decide.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SOROCABA
FORO DE SOROCABA
3ª VARA CÍVEL
 RUA 28 DE OUTUBRO, 691, Sorocaba - SP - CEP 18087-080
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ISTO POSTO, PASSO A DECIDIR.

Julgo **PROCEDENTE** o pedido e o faço para, tornando definitiva a tutela de urgência concedida a fls. 83/84, **DECLARAR** rescindido o compromisso de compra e venda por culpa exclusiva da ré, **SPE** [REDACTED] e para **CONDENAR** a requerida a **restituir** aos autores, [REDACTED] em parcela única, o preço por eles pago de R\$ 14.491,88, com atualização monetária (índices da tabela prática do e. TJSP) desde o desembolso de cada parcela e juros moratórios de 1% a.m. desde agosto de 2022 (data da citação - fls. 88).

Processo extinto na forma do artigo 487, inciso I, do CPC.

Sucumbente, a ré arcará com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados, **neste grau de jurisdição**, em 10% (dez por cento) do valor atualizado da condenação, na forma do art. 85, § 2º do CPC.

P.R.I.C.

Sorocaba, 29 de março de 2023.

MARIO [REDACTED]
 Juiz de Direito
 (assinatura eletrônica)

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