



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2014.0000671XXX

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº
XXXXXXXX-59.2013.8.26.0019, da Comarca de Americana, em que são apelantes
API SPE 11 PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e PDG REALTY S/A
EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS, é apelada JULIANA (Omitido).

ACORDAM, em 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de
Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso.
V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores
JOÃO CARLOS SALETTI (Presidente sem voto), CESAR CIAMPOLINI E
CARLOS ALBERTO GARBI.

São Paulo, 21 de outubro de 2014.

ELCIO TRUJILLO
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

10ª Câmara – Seção de Direito Privado

Apelação com Revisão nº XXXXXXX-59.2013.8.26.0019

Comarca: Americana
Ação: Rescisão Compromisso de Venda e Compra e restituição de valores
Apte(s): API SPE 11 Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda. (e outra)
Apdo(a)(s): Juliana (Omitido)

Voto nº 230XX

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Rescisão – Demora na entrega da unidade - Prazo certo fixado para conclusão da obra e entrega da moradia, não observado – Não caracterização de ocorrência de força maior ou caso fortuito – Mora das rés caracterizada a autorizar rescisão - Pretendida retenção de 30% sobre os valores pagos, segundo cláusula contratual – Não cabimento, diante culpa das rés pela rescisão – Devolução integral, imediata e em única parcela, com efetiva correção a partir de cada desembolso, incidentes juros de mora desde a citação - Despesas condominiais anteriores à entrega das chaves – Período em que a posse é exercida pela empreendedora – Inexigibilidade da cobrança – Sentença confirmada – RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de ação de rescisão de compromisso de compra e venda c/c restituição de valores julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 252/258, de relatório adotado.

Apela a ré alegando ausência de culpa pelo atraso na entrega do imóvel diante ocorrência fatos alheios à sua vontade cumprindo a retenção de parte sobre o montante pago previsto no compromisso e possibilidade de cobrança de despesas de condomínio após emissão de “habite-se”; pede o provimento do recurso (fls. 300/321).

Recurso recebido (fls. 325) e respondido (fls. 328/334).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

A autora, através de regular compromisso, adquiriu junto às rés, mediante pagamento parcelado, a unidade de nº 1.004 da Torre “D – Nascente” do empreendimento “Side Condomínio Clube”, em Americana.

Em razão do atraso na entrega do empreendimento, foi proposta a demanda com vistas à rescisão do compromisso de venda e compra e à restituição do montante pago, além de multa pelo descumprimento e indenização por danos materiais sofridos.

Pedidos da autora acolhidos em parte pela r. sentença de fls. 252/258 para declarar rescindido o contrato, condenando as rés a devolverem à autora a totalidade do montante pago e declarando a inexigibilidade do débito sobre as despesas de condomínio.

Daí o apelo das rés.

A matéria envolve a análise a verificar a presença dos requisitos que ensejem a rescisão do compromisso de compra e venda do imóvel objeto dos autos por inadimplemento das vendedoras na conclusão das obras e consequente atraso na entrega da unidade prometida.

Não obstante estar a autora em dia com suas obrigações, não ocorreu a entrega da unidade compromissada até a data máxima prevista do contrato, que seria no final de fevereiro de 2012, já acrescido o prazo complementar de 180 dias de tolerância (cláusula 5.1 – fls. 26), e sequer houver previsão, o que levou a compradora a pleitear a rescisão do contrato e devolução do montante pago, além de indenização por danos materiais consistentes em despesas com advogado e de condomínio.

Evidente, por simples análise da documentação encartada, a mora das rés que, não obstante assumindo prazo certo para conclusão das obras e entrega do bem imóvel adquirido, não respeitaram a condição, sendo que não ficou caracterizada nenhuma ocorrência de força maior ou reconhecimento de caso fortuito que justificassem os atrasos, pois os problemas apontados são decorrentes do próprio tipo do negócio a revelar, em realidade, desrespeito das rés ao consumidor do seu produto, tornando letra morta o compromisso antes assumido.

Com o não atendimento pelas rés referente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

aos prazos avençados e, repetindo, configurada sua mora, rescindido está o compromisso bastando, tão somente, a declaração formal.

Aos compromissos cumpre o atendimento e a fiel observância das condições assumidas, principalmente daqueles submetidos aos limites abrangidos pelo Código de Defesa do Consumidor.

O item nº 5.1 do quadro resumo do contrato da unidade prometida estabelece que o prazo previsto para entrega do edifício é de 36 meses da assinatura do contrato, ou seja, 28 de agosto de 2011 (fls. 26).

De outro lado, essa mesma cláusula do compromisso prevê um período de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, e diga-se, de passagem, totalmente regular e legal, amplamente utilizado em contratos como o destes autos, não havendo qualquer nulidade em tal disposição.

Assim, acrescendo-se apenas a tolerância de 180 dias ao final do prazo, a unidade haveria de ser entregue à autora até final de fevereiro de 2012, incorrendo em mora no prazo de entrega a partir desta data.

Pelas provas juntadas, as rés iniciaram as cobranças de despesas de condomínio em maio de 2013, inferindo-se que o “habite-se” pode ter sido emitido em torno desta data, sendo que não trouxeram quaisquer provas de quando iniciaram a entrega das chaves aos compradores, restando bem configurada a mora das rés.

Tendo ocorrida a adesão em 28 de agosto de 2008, tem o direito a adquirente à restituição integral dos valores pagos, pois nada obteve em troca, não se justificando qualquer demora, devendo ocorrer a restituição de uma só vez, em parcela única e de forma imediata.

Também com relação à cobrança de despesas com cotas condominiais, sem razão as apelantes, pois são as detentoras da posse do imóvel até a efetiva entrega das chaves aos compradores.

Da simples emissão do “habite-se” ou da instalação do condomínio não se pode inferir que os compradores se tornaram responsáveis pelos débitos da unidade quando sequer receberam as chaves sendo, portanto, de responsabilidade da ré pelas despesas condominiais, pois, pendente a transferência da posse do imóvel aos autores, não é lícito lhes exigir o pagamento das referidas despesas.

Assim, considerando que o recebimento das

chaves é o marco divisório para demarcação das responsabilidades de cada parte com as despesas incidentes sobre o imóvel, são de responsabilidade das rés as despesas condominiais geradas e cobradas dos autores.

Referente ao tema posto em debate, este Egrégio Tribunal de Justiça vem assim decidindo:

“COMPRA E VENDA. RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Atraso injustificado da entrega do imóvel. Inadimplemento que implica devolução total das parcelas pagas. Exigência de despesas condominiais e de IPTU, com relação a período anterior à entrega das chaves. Abusividade. Serviço que não foi usufruído. Multa moratória. Previsão unilateral. Abusividade. Disposição que deve ser aplicada também à vendedora, por força das disposições do CDC. Precedentes. Indenização por danos morais afastada. Mero inadimplemento do contrato que não se mostra apto a gerar lesão extrapatrimonial que mereça ser reparada. Ônus da sucumbência distribuídos igualmente entre as partes, com compensação dos honorários advocatícios. Recurso provido em parte.” (6ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 0068596-13.2012.8.26.0100, Rel. Des. Ana Lúcia Romanhole Martucci, j. 01.08.2013, v.u.);

“Compromisso de venda e compra de imóvel. Ação de rescisão contratual, cumulada com devolução de parcelas pagas e perdas e danos. Nulidade da citação. Matéria acobertada pela preclusão. Afastamento da nulidade objeto de agravo retido, sem a providência exigida pelo artigo 523, parágrafo 1º, do CPC. Revelia da requerida. Julgamento antecipado da lide. Possibilidade. Incidência do disposto no artigo 330, inciso II, do CPC. Cerceamento de defesa incorrente. Culpa da ré pela rescisão do contrato. Reconhecimento. Atraso injustificado na entrega da obra. Devolução integral dos valores solvidos pela recorrida. Despesas condominiais. Restituição ordenada. Falta de fruição do bem. Lucros cessantes. Verba indevida. Recorrida que não mais reunia expectativa de fruição do bem, sendo que interrompeu o pagamento das parcelas. Apelo parcialmente provido.” (3ª Câmara D. Privado, Apelação cível nº 558.862-4/2-00, Rel. Des. Donegá Morandini, j. 07.04.2009, v.u.).

Quanto ao ônus de sucumbência, há posição



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

consolidada pela jurisprudência que, aquele que deu causa à propositura da ação responde pelo ônus da sucumbência cabendo, portanto, às rés, por resistirem em restituir o montante devido.

Assim, cumpre a integral manutenção da r. sentença, inclusive por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ELCIO TRUJILLO
Relator
Assinado Digitalmente