

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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

4ª VARA CÍVEL

RUA FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas  
- SP - CEP 13088-901**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1060180-21.2017.8.26.0114**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Artur Silva de Oliveira e outro**  
 Requerido: **Rodobens Incorporadora Imobiliária 351 Spe Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Fabio Varlese Hillal**

Vistos.

Trata-se de Ação de Rescisão Contratual ajuizada por ARTUR SILVA DE OLIVEIRA e ARIANE CRISTINA GONÇALVES DE OLIVEIRA em face de RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 351 SPE LTDA., todos devidamente qualificados nos autos.

Os autores, em síntese, alegam que, em 21.12.2014, celebraram contrato de compromisso de compra e venda de imóvel - na planta - com a ré, a qual é sociedade de propósito específico do conglomerado econômico que indicam e a cuja responsabilização subsidiária almejam. Buscam os autores haver a restituição integral dos valores pagos para compra do imóvel a que aludem, cuja entrega foi prevista para outubro de 2017, já incluído, aí, o prazo de tolerância, porquanto o prazo foi descumprido pela ré. Sustentam que em 08.11.2017 receberam *e-mail* da ré, avisando-os de que as obras haviam terminado, aguardando a expedição do auto de conclusão de obra, ou “habite-se”, mas que a entrega efetiva das chaves somente ocorreria após realização de assembleia geral de instalação do condomínio, a qual não ocorreu, dentre outras providências. Aduzem, ademais, que pagaram todas as parcelas da fase de obras, restando apenas pagar uma parcela vincenda do financiamento bancário, para janeiro de 2018, bem como uma parcela residual, com vencimento para abril de 2018; que tentaram a rescisão amigável do contrato em outubro de 2017, mas que a ré só aceitaria o distrato se os autores concordassem em receber devolução de apenas 50% do valor pago, com retenção do restante; que notificaram

**1060180-21.2017.8.26.0114 - lauda 1**



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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

4ª VARA CÍVEL

RUA FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas  
- SP - CEP 13088-901

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

extrajudicialmente a ré em novembro de 2017, informando-a de que suspenderiam o pagamento das duas próximas parcelas vincendas, mas que não obtiveram resposta. Requereram a condenação da ré a que lhes restitua de R\$ 107.395,65 (fls. 1/16).

A ré foi regularmente citada e contestou. Alegou que não tem culpa pela resolução, da qual não discorda, e que a mesma se dá por iniciativa exclusiva dos autores, que desistiram do negócio e devem suportar as deduções previstas no contrato. Sustenta que as cláusulas contratuais não violam o CDC; que aos autores conveio, livremente, contratar nos termos avençados; que devem ser retidos, a título de cláusula penal – cl. 6.5 -, 25% dos valores pagos, a título de multa compensatória, mais comissão de corretagem adimplida pela ré. Aduziu que cumpriu o prazo estabelecido em contrato, o qual, computado com a prorrogação, inclusive, acabaria em janeiro de 2018, porquanto aquele prazo que se esgotava em outubro de 2017 era para conclusão de obras, e não para a entrega de chave da unidade; que a cl. 8 das “condições gerais” pactuadas prevê que a ré tem prazo adicional de 60 dias da data da efetiva conclusão para entregar aos compradores a unidade imobiliária; que a conclusão das obras foi em maio de 2017, mas que o “habite-se”, devido a imprevisto de ordem administrativa, só foi emitido em dezembro de 2017; que os autores não tiveram seu crédito aprovado para realização de financiamento e que, por conseguinte, estavam em débito (fls. 82/95).

Réplica a fls. 111/124.

É o relatório.

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

A ré alega, mas não comprova, mora por parte dos autores. O documento de fl. 94 são insuficientes para demonstrar a não obtenção de financiamento, ou eventual inadimplemento imputável aos autores.



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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

4ª VARA CÍVEL

RUA FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas  
- SP - CEP 13088-901

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

Por outro lado, impõe-se o reconhecimento da cláusula das “condições gerais” do contrato de compra e venda (fl. 35), porquanto amplia sobremaneira e indevidamente o prazo que fora previsto no item VII, do “quadro” de fl. 26, conjugado este com a cláusula 7, daquelas condições gerais (fl. 34). A abusividade se dá em consonância com a norma inscrita no preceito de ordem pública do art. 51, IV, do CDC, pois só se admite prazo de tolerância máximo e 180 (cento e oitenta) dias, e não de 240 (duzentos e quarenta) dias.

Não fosse assim, a ré tinha até outubro de 2017 para terminar a obra, prazo que não foi respeitado, pois o habite-se é de dezembro seguinte. Ora, uma vez que a ré não cumpriu o contratado, pois não terminou a obra no tempo a que se obrigou, é direito dos autores a rescisão (art.475, primeira parte, do CC).

A teor da Súmula 161 do TJSP, os entraves administrativos que a ré enfrente devem ser por ela suportados, haja vista que tais vicissitudes tratam-se de fortuitos internos. Destarte, a demora na entrega da obra faz parte do risco do negócio do empreendedor. A demora na expedição do “habite-se”, que se deu apenas em dezembro de 2017 (fl. 105), trata-se de problema exclusivo do empreendedor, que não pode ser suportado pelos compradores.

Ou seja, os autores compraram imóvel da ré, mas houve violação à sua boa-fé, ou justa expectativa, de que o bem lhes seria entregue em outubro de 2017.

A responsabilidade do fornecedor, por vício, no produto, é objetiva, independe de culpa, à luz do que dispõe o art.18, caput, do CDC. E o produto em tela, a unidade imobiliária, contém o vício de não ter sido entregue no prazo combinado. Desta feita, quem deve pagar a conta pelo prejuízo só pode ser a ré, na medida em que a proteção do consumidor é princípio constitucional (art.5º, XXXII, e 170, V). Outrossim, o CDC, em seu art.6º, VI, garante ao consumidor a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais e individuais.



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

COMARCA DE CAMPINAS

FORO DE CAMPINAS

4ª VARA CÍVEL

RUA FRANCISCO XAVIER DE ARRUDA CAMARGO, 300, Campinas  
- SP - CEP 13088-901

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

É de direito a restituição dos valores pagos pelos autores, na forma integral, diante da ausência de culpa exclusiva da ré, nos termos da Súmula 543, do STJ, assim disposta: “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”.

No que se refere à devolução dos valores pagos, observa-se que, o imóvel em questão poderá ser novamente comercializado, com o valor corrigido pela valorização imobiliária, com possível nova cobrança de despesas de comercialização e publicidade, inexistindo prejuízos à ré.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** a pretensão deduzida, para condenar a ré a devolver aos autores 100% dos valores por eles pagos, acrescidos de correção monetária, segundo tabela do TJSP, desde cada desembolso, e juros de mora de 1% ao mês, contados da citação.

Arcará a ré com custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 12% do valor atualizado da condenação.

**P.I.C..**

Campinas, 4 de junho de 2018.

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