

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

COMARCA DE SANTO ANDRÉ

FORO DE SANTO ANDRÉ

9ª VARA CÍVEL

PRAÇA IV CENTENÁRIO, 03, Santo André - SP - CEP 09040-906

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

Processo Digital nº: **1022833-26.2016.8.26.0554**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum**
Rescisão do contrato e devolução do dinheiro
 Requerente: **Guilherme Alves de França e outro**
 Requerido: **Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.**

C O N C L U S Ã O

Em 27 de junho de 2017, faço estes autos conclusos ao Meritíssimo Juiz de Direito, Dr. JOSÉ FRANCISCO MATOS.

Eu, Alessandra Frizon, Assistente Judiciário, digitei.

Vistos.

Guilherme Alves de França e Nathalia Penaforte da Cruz propuseram demanda com pedidos declaratório e condenatório contra Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A., versando rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel “na planta” c/c restituição da quantia paga.

Alegam os autores, em síntese, que: a) em 17/02/2013, firmaram com a ré “Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outros Pactos de Unidade Autônoma”, visando à aquisição da unidade autônoma nº 63, bloco 2, do empreendimento denominado “Condomínio Brookfield Century Plaza Residence”; b) a entrega do imóvel foi prometida para janeiro de 2016, já incluído o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, o que não ocorreu, pois a expedição do “habite-se” pela Prefeitura de Santo André ocorreu apenas em 28/07/2016; c) até a propositura da demanda, haviam efetuado o pagamento do valor de R\$ 152.630,16, que pretendem seja restituído de forma imediata; d) solicitaram a rescisão do contrato, mas a ré os informou que restituiria apenas o percentual de 60% dos valores pagos, condição essa que não foi aceita por eles; e) aplicam-se à hipótese as disposições do Código de Defesa do Consumidor.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
9ª VARA CÍVEL
PRAÇA IV CENTENÁRIO, 03, Santo André - SP - CEP 09040-906
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Requereram a procedência da ação para a declaração de rescisão do contrato, bem como para condenar a ré à devolução do valor pago, R\$ 152.630,16, ou, subsidiariamente, à restituição de 90% de tal valor.

A petição inicial veio instruída com procuração (pág. 17), guia de recolhimento de custas (págs. 81/87) e documentos (págs. 18/80).

A ré foi citada (pág. 91) e apresentou contestação (págs. 92/109), alegando, em suma, que: a) não deve ser invertido o ônus da prova; b) a previsão contratual do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias não é abusiva; c) houve atraso decorrente de caso fortuito e força maior, portanto, não houve culpa de sua parte; d) a expedição do “habite-se” pela Prefeitura de Santo André ocorreu em 28/07/2016; e) a cláusula contratual que prevê a possibilidade de retenção dos valores pagos, em caso de rescisão contratual, não é abusiva, em razão dos prejuízos que seriam causados; f) o imóvel deverá ser liberado para nova alienação perante terceiros; g) não há se falar em incidência de juros na verba de reembolso.

Postulou decreto de improcedência ao pedido inicial. Juntou procuração (págs. 110/121) e documentos (págs. 122/151).

Os autores apresentaram réplica à contestação (págs. 152/167).

Sucinto, o relatório.

Decido.

As circunstâncias da causa evidenciam a desnecessidade de produção de outras provas, comportando perfeitamente o julgamento antecipado da lide, em homenagem aos princípios da celeridade e economia processual, conforme exegese do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

O pedido da ação proposta por Guilherme Alves de França e Nathalia Penaforte da Cruz contra Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. é procedente.

Aplica-se ao caso o Código de Defesa do Consumidor.

As partes firmaram “Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outros Pactos de Unidade Autônoma” em 17/02/2013, tendo por objeto uma unidade residencial pertencente ao “Condomínio Brookfield Century Plaza Residence”, situado neste



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
9ª VARA CÍVEL
PRAÇA IV CENTENÁRIO, 03, Santo André - SP - CEP 09040-906
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

município e comarca de Santo André, estando todas as condições e preço estipulados em suas cláusulas e quadro resumo (págs. 21/50).

Conforme se observa no Quadro Resumo (pág. 24) em seu item 'XVII', a data prevista para a conclusão da obra era o mês de julho de 2015, ficando avençada a concordância quanto à tolerância de até 180 (cento e oitenta) dias, de acordo com a cláusula “7.3.1.1.” (pág. 40).

Nesse pisar, necessário assinalar que entre o vencimento da data aprazada para a entrega do bem (janeiro de 2016) e a concessão do habite-se pela municipalidade de Santo André (julho de 2016 – v. pág. 59), transcorreu o lapso temporal de 6 (seis) meses, aproximadamente.

A ré, em sua contestação, admitiu o atraso na entrega das obras, sob o argumento de escassez de mão de obra.

Porém, a ausência de mão de obra especializada deve ser considerada pela empresa construtora antes de assumir o compromisso de entregar um imóvel em determinada data. Não há nada de excepcional nesse fato.

Os fatos alegados pela requerida constituem fortuitos internos, inerentes à atividade do fornecedor, que, nos termos dos arts. 12 e 14 do Código de Defesa do Consumidor, possui responsabilidade objetiva.

Nesse sentido, o e. Tribunal de Justiça de São Paulo editou a Súmula 161, que dispõe: TJSP, Súmula 161:

“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, não há caso fortuito ou força maior relacionado à prestação de entrega do bem.

Desse modo, considerando o prazo de tolerância de 180 dias, a entrega das chaves deveria ter ocorrido até janeiro de 2016. Contudo, é fato incontroverso que a expedição do “habite-se” pela Prefeitura de Santo André ocorreu em 28/07/2016 (pág. 59).

Evidencia-se, pois, a necessidade de acolhimento do pedido declaratório



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
9ª VARA CÍVEL
PRAÇA IV CENTENÁRIO, 03, Santo André - SP - CEP 09040-906
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

de rescisão contratual.

Certo é que a demora na entrega do imóvel decorreu de culpa exclusiva da construtora que, agindo com culpa, não programou com cautela a execução do projeto e, portanto, deve devolver aos autores os valores pagos.

Nesse contexto, a devolução integral do valor pago é mera consequência do inadimplemento, devendo a devolução incluir a totalidade das parcelas pagas, totalizando o montante de R\$ 152.630,16 (págs. 124/125), sem qualquer dedução, de uma só vez, em parcela única e de forma imediata, devidamente corrigidas, conforme preconiza a Súmula 543 do colendo Superior Tribunal de Justiça:

“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.”

Quanto ao termo inicial dos juros, tratando-se de ilícito contratual, incidem a partir da data da citação, em razão do que prescrevem os arts. 404 e seguintes do Código Civil.

Ao julgar caso análogo, do mesmo empreendimento, a eg. 10ª Câmara do colendo Tribunal de Justiça de São Paulo, em v. acórdão relatado pelo e. Des. Elcio Trujillo, j. em 18/10/2016, assim decidiu:

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – Rescisão - Demora na entrega da unidade - Prazo certo fixado para conclusão do empreendimento e entrega ao comprador, não observado - Não caracterização de ocorrência de força maior ou caso fortuito - Condições apontadas a revelar falta de regular previsão - Mora caracterizada - Falta da ré a autorizar a rescisão - Pretendida retenção de parte sobre os valores pagos, segundo cláusula contratual - Não cabimento, diante culpa da ré pela rescisão Súmula 543 do C. STJ - Devolução integral, imediata e em única parcela, devidamente corrigidos - Juros de mora a contar da citação - Art. 405 do Código Civil Sentença confirmada - RECURSO NÃO PROVIDO”.

De rigor, portanto, o acolhimento do pedido inicial.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTO ANDRÉ
FORO DE SANTO ANDRÉ
9ª VARA CÍVEL
PRAÇA IV CENTENÁRIO, 03, Santo André - SP - CEP 09040-906
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Posto isto, e o mais que dos autos consta, julgo **PROCEDENTE** o pedido da ação ajuizada por Guilherme Alves de França e Nathalia Penaforte da Cruz contra Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A. para declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes, condenando a ré à devolução do valor pago pelos autores, no importe de R\$ 152.630,16, de uma só vez, monetariamente corrigido pela tabela prática do TJSP desde a data do desembolso e acrescido de juros legais de mora de 1% a.m., desde a citação.

Sucumbente, a ré pagará, ainda, as custas e despesas processuais e honorários ao patrono dos autores, fixados em 10% do valor da condenação.

Em cumprimento ao disposto no artigo 1286, §4º, das NSCGJ; do Comunicado CG 438/2016, e uma vez encerrada a fase de conhecimento, o cumprimento de sentença deverá tramitar em autos apartados, também digitais, os quais independem do recolhimento de custas. Nesse caso, por força do artigo 1286, §4º, das NSCGJ e o Comunicado CG 438/2016, deverá o interessado: a) instruir o requerimento com cópias digitalizadas das peças relevantes do processo, nos termos do artigo 522, parágrafo único, ou do artigo 524, incisos I a VII, do CPC; b) distribuir e cadastrar a petição como "cumprimento de sentença", gerando outra numeração, para fins estatísticos. Ao receber o requerimento, deverá a serventia cadastrá-lo como incidente processual em apartado, que receberá numeração própria para fins estatísticos.

Com o trânsito em julgado, anote-se no sistema informatizado a movimentação de extinção e baixa definitiva deste processo e arquivem-se os presentes autos oportunamente.

P.R.I.

Santo André, 14 de setembro de 2017.

José Francisco Matos

- Juiz de Direito -

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