TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIBEIRÃO PIRES
FORO DE RIBEIRÃO PIRES
1ª VARA
AVENIDA PREFEITO VALDÍRIO PRISCO, Nº 150, Ribeirão Pires - SP - CEP 09400-005
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº:	**1000951-53.2019.8.26.0505**
Classe - Assunto	**Procedimento Comum Cível - Promessa de Compra e Venda**
Requerente:	**Agnaldo de Souza**
Requerido:	**Spe Olímpia Q27 Empreendimentos Imobiliários S/a.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Walter de Oliveira Junior**

Vistos.

Trata-se de Ação de Rescisão Contratual c.c. restituição de valores pagos que **Agnaldo de Souza** e **Nivalda Lucia de Felipe Souza** ajuizaram em face de **Spe Olímpia Empreendimentos Imobiliários S/A**. Alegaram, em síntese, que firmaram contrato particular de compra e venda em 23 de julho de 2013 da unidade autônoma nº 909, Pavimento nº 09, cota nº 8, Torre B. Ocorre que, muito embora tenham cumprido com suas obrigações contratuais, quitando todas as parcelas no prazo estabelecido, a requerida descumpriu o prazo para a entrega da unidade adquirida. Informam que tentaram resolver amigavelmente a questão, porém sem sucesso, razão pela qual postulam a concessão de tutela de urgência consistente na determinação da inexigibilidade das parcelas vincendas. Pugnaram, ao final, pela total procedência da ação com a rescisão do contrato e restituição dos valore pagos. Juntaram documentos (fls. 07/31).

Foi concedida a antecipação de tutela (fls. 38/39).

Devidamente citada (fl. 42), a ré apresentou contestação (fls. 43/74). Em sede de preliminar afirmou que o contrato trazia previsão contratual que possibilitava a entrega tardia, tal qual chamada de cláusula de tolerância e, por isso não teria existido descumprimento contratual. Alegou, no mérito, que o deslocamento do prazo foi ratificado pelos condôminos em Assembleia Geral, na qual os autores não compareceram. O empreendimento deveria ser entregue em data antes do dia 17/04/2018, o que estaria dentro da programação contratual. Também afirmou que não houve benefício unilateral, tendo em vista que a obra não apenas foi entregue a tempo, como também atendeu a todas as disposições contratuais exigidas. Ocorre que o aviso informando a disponibilidade para habitação foi liberado em 17/04/2018, de acordo com o que foi estipulado em assembleia. Com a insatisfação, a parte autora teria recorrido diretamente a via judicial, sem tentar qualquer resolução diretamente com o réu. Ainda, argumentou pela segurança jurídica do contrato firmado entre as partes e que deve prevalecer a força vinculante do contrato. Aduziu que não deve haver incidência de juros de mora, tendo em vista que não se trata de inadimplemento contratual por parte do réu. Requereu a realização de audiência de conciliação, bem como audiência de instrução para a produção de provas orais e periciais. Requereu a total improcedência do pedido. Juntou documentos (fls. 75/138).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER DE OLIVEIRA JUNIOR, liberado nos autos em 19/08/2019 às 15:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000951-53.2019.8.26.0505 e código 26AA94F.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIBEIRÃO PIRES
FORO DE RIBEIRÃO PIRES
1ª VARA
AVENIDA PREFEITO VALDÍRIO PRISCO, Nº 150, Ribeirão Pires - SP - CEP 09400-005
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

Instadas a especificarem as provas que desejavam produzir, bem como apontarem as questões de fato e de direito relevantes ao deslinde da demanda (fl. 139), a parte requerida pugnou a produção de prova oral mediante a oitiva de testemunhas e depoimento pessoal, bem como a realização de perícia contábil e econômica (fls. 144/147), enquanto a parte autora não especificou provas.

Réplica anotada às fls. 141/143.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Passo ao julgamento antecipado do feito, com fundamento no artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, visto que desnecessária a produção de provas em audiência, orientando-me pelos documentos juntados aos autos.

É evidente e incontroversa a celebração entre as partes, na data de 23 de julho de 2013, de compromisso de compra e venda de unidade autônoma residencial do Condomínio "Olimpia Park Resort", a ser construída: unidade autônoma nº 909, Pavimento nº 09, cota nº 8, Torre B (fls. 11/25).

Com efeito, não se pode negar que a questão insere-se no âmbito da legislação consumerista bem delineada a figura do consumidor e do prestador de serviço.

No caso, incontroverso o contrato preliminar entre as partes para a compra de imóvel. Também sem dúvida o inicial pagamento no importe de R$38.906,54, bem como o adimplemento de 67 parcelas relativo ao preço do imóvel (fls. 26/28).

A controvérsia consiste se há motivação para a rescisão contratual por iniciativa do comprador, fator determinante para a fixação do montante a ser restituído.

Ou seja, discute-se se a SPE Olímpia Q27 empreendimentos imobiliários deu causa ao rompimento do contrato, já que a parte autora alega inadimplência por parte da ré, tendo em vista ter atrasado a entrega do imóvel.

Pois bem.

Não há ilegalidade em a fixação de prazo de tolerância de 180 dias após o término previsto para a entrega regular da obra, até porque era de conhecimento dos adquirentes no momento da elaboração do contrato.

Aliás, a questão já restou sumulada pelo E. TJSP:

> "*Súmula nº 164: é valido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER DE OLIVEIRA JUNIOR, liberado nos autos em 19/08/2019 às 15:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000951-53.2019.8.26.0505 e código 26AA94F.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIBEIRÃO PIRES
FORO DE RIBEIRÃO PIRES
1ª VARA
AVENIDA PREFEITO VALDÍRIO PRISCO, Nº 150, Ribeirão Pires - SP - CEP 09400-005
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

compromisso de venda e compra, ***desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível"****.*

Consta da cláusula décima do contrato o prazo de 48 meses contados de agosto de 2013 para a entrega das torres A e B, ou seja, prevista para julho de 2017. Já em relação às torres C e D há o prazo de 52 meses contados de abril de 2.015, ou seja, prevista para julho de 2019. No parágrafo primeiro da referida cláusula há previsão de tolerância de 180 dias (fls. 19).

Ocorre que outra teria sido realizada, mas não através de cláusula expressa, uma vez que a ré afirmou ter dilatado o prazo em ata de assembleia (fls. 102/111). No entanto, não há qualquer cláusula ou previsão nesse sentido. A disposição encontrada na ata trata-se apenas do início das atividades condominiais e, ainda, o tópico 1 que deveria versar sobre a entrega da obra da primeira etapa, apenas informa que *"referida obra foi recebida pelo CABECEL – ADMINISTRADORA, em conformidade com o expresso na promessa de compra e venda firmado pelos promitentes compradores das multipropriedades"*. (Fl. 104).

Ainda, em relação ao contrato original de fls. 11/25, a parte requerida inova, dispondo a contagem do prazo excepcional em dias úteis, ampliando injustificadamente o lapso tolerável para a entrega do imóvel. Observa-se que em tabela de contagem juntada pela própria requerida, apenas os dias úteis são contados como prazo para a entrega do imóvel (fls. 99/100).

Deste modo, evidente a abusividade da cláusula contratual que estipula diversamente do já sedimentado, certo que a orientação é no sentido de que o prazo de tolerância para entrega de imóvel em construção não extrapole 180 dias contados sequencialmente, não em dias corridos como quer a parte vendedora. Se assim fosse, ter-se-ia, por via transversa, a prorrogação ainda por aproximados 03 meses para fins de entrega do bem, colocando o comprador em evidente desvantagem (artigo 51, CDC), o que não se permite, nos moldes da orientação acima.

Aliás, a jurisprudência é firme nesse sentido:

> *"Apelação. Compromisso de compra e venda de imóvel em construção. Cessão de contrato. (...). Atraso na entrega a obra. Contrato que estipula "prazo mínimo de 12 meses" a contar da data em que contraído o financiamento pela vendedora com o agente financeiro e não do momento da celebração dos contratos individuais. Matéria objeto do Tema 02 do Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas do TJSP. Necessidade de que o contrato estabeleça de forma expressa, clara e inteligível o prazo máximo para formação do grupo de adquirentes e contratação do financiamento, a fim de que seja possível conhecimento quanto ao termo final de conclusão das obras. Inobservância no caso concreto, pois ausente qualquer limitação temporal quanto a contratação do mencionado financiamento, o que poderia levar a indevido comportamento do vendedor, delongando ad eternum o início do prazo, o que viola todas as normas de proteção dos adquirentes e consumidores. Contrato da*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER DE OLIVEIRA JUNIOR, liberado nos autos em 19/08/2019 às 15:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000951-53.2019.8.26.0505 e código 26AA94F.

autora que contém previsão genérica de prazo de 12 meses, o qual passa a ser adotado ante a nulidade da disposição constante do contrato original, cedido à requerente. Termo inicial considerado como a data de contratação pela autora. ***Cláusula de tolerância. Validade. Súmula nº 164 do TJSP. Fixação do prazo em120 dias úteis. Abusividade da fixação em "dias úteis". Prazo que não deve superar o máximo admitido pela jurisprudência, consistente em180 dias corridos.*** *Caso sub judice no qual, aplicados estes critérios, não houve atraso até a disponibilidade do bem à autora. Indenização indeferida. Recurso improvido."* (TJSP; Apelação1023908-05.2014.8.26.0576; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/07/2018; Data de Registro:03/07/2018).

"IMÓVEL - Compromisso de compra e venda - ***Atraso na entrega da obra Prazo de tolerância previsto para ser contado em dias úteis Abusividade Contagem em dias corridos Súmula 164 do TJSP*** *- Responsabilidade da ré quanto ao valor de aluguel, mudança e devolução do valor para obras de sistema de esgotos, que deveria estar incluído no preço original Dano moral não caracterizado – Recurso provido em parte."* (TJSP; Apelação 1006994-66.2014.8.26.0477; Relator (a): Mônica de Carvalho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/05/2018; Data de Registro: 14/05/2018).

"COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. 1. Preliminar de nulidade. R. sentença extrapolou os limites do pedido inicial ao fixar como termo final do cômputo dos lucros cessantes pelo atraso na entrega a data da disponibilização do imóvel. Autor que apenas pediu a indenização até o habite-se. Nulidade reconhecida, alterando-se o termo final dos lucros cessantes. 2. Termo final do atraso na entrega. ***Abusividade da cláusula de tolerância no que exceder os 180 dias corridos.*** *3. Lucros cessantes. Presunção pela não utilização do imóvel durante a mora. Súmula 162/TJSP. Condenação devida. 4. Recurso parcialmente provido."* (TJSP; Apelação1015525-17.2016.8.26.0625; Relator (a): Mary Grün; Órgão Julgador:7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 3ª Vara Cível; Datado Julgamento: 24/05/2018; Data de Registro: 24/05/2018).

"COMPRA E VENDA. ATRASO. INDENIZAÇÃO. Insurgência de ambas as partes contra sentença de parcial procedência. Manutenção. Recurso do autor. Sucumbência parcial mantida porque indeferido parte dos pedidos. Condenação, ademais, consentânea com os dispositivos legais. Acolhimento, apenas, do pedido de concessão dos benefícios da assistência judiciária. Recurso da construtora ré. ***Prazo de tolerância só é válido, nos termos de iterativa jurisprudência, caso fixado em dias corridos. A cláusula contratual que autoriza***

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER DE OLIVEIRA JUNIOR, liberado nos autos em 19/08/2019 às 15:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000951-53.2019.8.26.0505 e código 26AA94F.

dilatação de prazo por180 dias úteis é abusiva. *Recurso não provido."* (TJSP; Apelação1008671-88.2015.8.26.0577; Relator (a): Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/03/2018; Data de Registro: 27/03/2018).

Apesar do prazo de tolerância, inegável o atraso na entrega da obra, uma vez que, conforme afirmado pelo próprio requerido em contestação, não impugnado, o habite-se datou de 14/03/2018, certo que o contrato previa a conclusão das obras do empreendimento até 31/07/2017.

Bem por isso, os autores fazem jus à devolução de todos os valores pagos, reconduzindo-se, assim, estes a situação anterior à contratação, já que não deram causa ao rompimento do pacto, do contrário, a culpa foi da vendedora, conforme já anotado.

Este é o entendimento pacífico do Superior Tribunal de Justiça, representado pela Súmula nº 543, nos seguintes termos:

> *"Súmula nº 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".*

Ou seja, uma vez reconhecida a culpa da requerida pela rescisão do contrato, haja vista o noticiado atraso não respaldado por cláusula abusiva (180 dias úteis), de rigor a restituição integral e imediata de todas as quantias pagas por contado negócio jurídico.

Nesse sentido:

> *"Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel.* ***Atraso na entrega da obra. Mora caracterizada. Devolução integral das parcelas pagas.*** *Taxas condominiais e IPTU que não podem ser cobrados do adquirente antes da imissão na posse do imóvel. Recurso negado."* (TJSP; Apelação1049216-66.2017.8.26.0114; Relator(a): Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/06/2018; Data de Registro: 29/06/2018).

> *"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL -* ***Resolução contratual c.c. indenização por danos materiais e morais Procedência - Atraso na entrega da obra - Mora da vendedora configurada - Rescisão corretamente decretada, com devolução o integral das quantias pagas*** *- Aplicação do CDC Incidência da Súmula 3, do TJSP- Hipótese em que o "habite-se" é mera autorização administrativa para ocupação do imóvel - Incidência de juros moratórios a partir da citação diante da mora da vendedora Inteligência do art. 405 do CC - Sentença mantida Recurso desprovido."* (TJSP;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER DE OLIVEIRA JUNIOR, liberado nos autos em 19/08/2019 às 15:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000951-53.2019.8.26.0505 e código 26AA94F.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIBEIRÃO PIRES
FORO DE RIBEIRÃO PIRES
1ª VARA
AVENIDA PREFEITO VALDÍRIO PRISCO, Nº 150, Ribeirão Pires - SP - CEP 09400-005
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

Apelação1010731-38.2017.8.26.0068;Relator(a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/06/2018; Data de Registro: 14/06/2018).

E a restituição dos valores deve ter sua atualização monetária a partir dos respectivos desembolsos e juros de 1% ao mês, a contar da citação, pois é a partir daí que se iniciou a mora da vendedora quanto à restituição reclamada (art.405, do Código Civil), na medida em que houve ilícito contratual (Súmula 54, do STJ, interpretada a "contrario sensu").

Pelo exposto, **JULGO PROCEDENTE** a ação ajuizada por **Agnaldo de Souza** e **Nivalda Lucia de Felipe Souza** em face de **Spe Olímpia Empreendimentos Imobiliários S/A** para **DECLARAR** a rescisão do compromisso de compra e venda do imóvel consistente no apto 909, pav 09 - cota 08, torre B do empreendimento Olímpia Park Resort - Tore B e **CONDENAR** a requerida a restituir aos autores a totalidade dos valores pagos no contrato discutido nos autos, com correção pela Tabela Prática do TJSP a contar de cada desembolso e juros de mora de 1%, a partir da citação. Ainda, condeno o requerido ao pagamento das custas, despesas processuais e dos honorários advocatícios, nos termos do artigo 85, §2° do CPC/15, em 10% sobre o valor da condenação.

Com o trânsito em julgado, resta extinta a fase de conhecimento, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, com resolução de mérito.

Publique-se, registre-se e intime-se.

Ribeirão Pires, 13 de agosto de 2019.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER DE OLIVEIRA JUNIOR, liberado nos autos em 19/08/2019 às 15:41 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000951-53.2019.8.26.0505 e código 26AA94F.