



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
7ª VARA CÍVEL
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 7º ANDAR - SALAS Nº 707/709, CENTRO -
 CEP 01501-900, FONE: 2171-6096, SÃO PAULO-SP

SENTENÇA

Processo nº: **1063796-46.2017.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: [REDACTED]
 Requerido: **Vancouver Investimentos Imobiliarios Ltda (tecnisa)**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Sang Duk Kim

Vistos.

[REDACTED] interpôs ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas com pedido liminar em face de VANCOUVER INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. alegando em síntese que: a) a Autora teria firmado dois documentos, o primeiro seria o “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma” cujo objeto seria a aquisição do apartamento nº 05 Torre 08, integrante do Empreendimento Condomínio “Flex Osasco II”, e o segundo a “Cessão de Direitos”, totalizando R\$ 205.669,75; b) a Ré não teria entregado o empreendimento, incorrendo em inadimplemento, transcorrido, inclusive, o período de tolerância de 180 dias sem que a Autora fosse imitada na posse, conforme lê-se na cláusula G; c) o valor desembolsado pela Autora seria de R\$ 15.127,31; d) a Demandante teria direito a reaver os valores despendidos corrigidos a partir do pagamento e do contrário ocorreria enriquecimento sem causa, bem como violar-se-ia o Código de Defesa do Consumidor; e) a rescisão ocorreu por culpa única e exclusiva da Ré, que não disponibilizou as chaves do imóvel para a Autora devendo restituir 100% dos valores pagos, conforme súmula 543 do STJ. Ademais, requer a Autora: a) seja deferida a tutela de urgência para que suspenda a exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, bem como seja afastada a inclusão do nome da Autora junto às instituições de proteção ao crédito; b) sejam declaradas nulas as cláusulas abusivas e ilegais; c) seja declarada a rescisão contratual, devolvendo-se 100% dos valores despendidos pela Autora e subsidiariamente 90% das quantias pagas acrescidas de juros e correção monetária até o efetivo pagamento.

Foram acostados à inicial os documentos de fls. 31/80.

A Ré apresentou razões de contestação às fls. 86/95 alegando, em suma, que: a)

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

7ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 7º ANDAR - SALAS Nº 707/709, CENTRO -
CEP 01501-900, FONE: 2171-6096, SÃO PAULO-SP

não teria ocorrido atraso na entrega da unidade, em razão de conduta de terceiro, haja vista não ter a administração pública expedido o 'HABITE-SE'; b) a Autora teria por culpa exclusiva sua desistido do negócio não cabendo a devolução integral; c) os percentuais estabelecidos no contrato para restituição devem ser mantidos e afastada a restituição integral, haja vista os prejuízos causados à Ré, tais como as despesas com publicidade, tributos e gastos administrativos; d) não teria a Demandante apresentado razões para a antecipação de tutela, não devendo esta ser acolhida. Ademais, requer a Ré seja julgada parcialmente procedente a presente ação declarando-se a rescisão contratual, mas reajustando o valor referente à restituição pleiteada pela Demandada. Junto à contestação foram acostados os documentos de fls. 96/128.

É o relatório.

FUNDAMENTO E DECIDO.

A lide encontra-se apta a avançar à fase decisória, nos termos do artigo 355 inciso I, do Código de Processo Civil, eis que desnecessária a produção de outras provas que não as já existentes nos autos, notadamente a prova pericial, por se tratar de matéria de direito.

A ação é PROCEDENTE.

De pronto, cabe destacar que a conduta inadimplente da Ré ensejou o distrato por parte da Autora, tendo em vista ter transcorrido não apenas a o prazo para entrega, mas também o período de tolerância de 180 dias. A concessão do 'Habite-se' não importa existência de unidade pronta e acabada para entrega aos promitentes compradores, não havendo nos autos comprovação de que as rés teriam convocado a autora para vistoria, nem de que a unidade teria sido liberada.

Tendo em que o entendimento da Ré provém de cláusula obscura, qual seja G, aponto a nulidade de sua disposição no que diz respeito, apenas, à subordinação da entrega do empreendimento à expedição do 'Habite-se'. Portanto, afasto a alegação com base no posicionamento do TJSP, súmula 160: “a expedição do habite-se, quando não coincidir com a imediata disponibilização física do imóvel ao promitente comprador, não afasta a mora contratual atribuída à vendedora”.

Outrossim, deve-se considerar o disposto na Súmula 543 do Superior Tribunal de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

7ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 7º ANDAR - SALAS Nº 707/709, CENTRO -
CEP 01501-900, FONE: 2171-6096, SÃO PAULO-SP

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”) e na Súmula 1 do Tribunal de Justiça de São Paulo (“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”).

Como a conduta da Ré, promitente vendedora, ensejou a rescisão contratual, sendo sua culpa exclusiva, o valor a ser restituído deve ser integral.

Neste sentido:

“COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO. Previsão de vinculação do prazo de entrega do imóvel com obtenção do habite-se. Nulidade da cláusula. Violação do art. 39, XII, do CDC. Prazo para entrega do imóvel que se encerrou em novembro de 2016. Obtenção do habite-se somente em março de 2017. Manifesto atraso na entrega das chaves. Rescisão por culpa da vendedora. Devolução integral dos valores pagos. Precedentes. Juros de mora. Relação contratual. Rescisão motivada pela vendedora. Incidência de juros a partir da citação. Recurso não provido”. (TJSP; Apelação 1008856-10.2017.8.26.0011; Relator (a): Mary Grün; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/04/2018; Data de Registro: 19/04/2018)

Posto isto e mais do que consta nos autos, JULGO PROCEDENTE a ação e DECLARO a rescisão do contrato celebrado entre as partes, CONDENANDO a Ré a devolver à Autora R\$ 15.127,31, valor este que deverá ser corrigido monetariamente desde os desembolsos, pela Tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo, acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês, a partir da citação.

Observada a sucumbência da Ré, CONDENO-A ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios ora fixados em 10% sobre o valor a ser



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
7ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 7º ANDAR - SALAS Nº 707/709, CENTRO -
CEP 01501-900, FONE: 2171-6096, SÃO PAULO-SP

restituído, nos termos do artigo 85, parágrafo segundo, do Código de Processo Civil.

P.I.

São Paulo, **23/4/2018**.

SANG DUK KIM
JUIZ DE DIREITO
(Assinado digitalmente)

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