



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**17ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1076223-12.2016.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: [REDACTED] e outro  
 Requerido: **Blend Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Adriana Brandini do Amparo**

Vistos.

[REDACTED] e [REDACTED],  
 [REDACTED], qualificados nos autos, ajuizaram a presente ação em face de BLEND EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., aduzindo, em resumo, que celebraram com a ré instrumento de promessa de compra e venda de um imóvel; que a conclusão da obra e entrega do imóvel estavam previstas contratualmente para o mês de março de 2016; que não têm conhecimento de quando o imóvel será efetivamente entregue; que para a rescisão contratual a ré informou que os autores deveriam obedecer às previsões contratuais; que é necessária a rescisão contratual, bem como a devolução integral dos valores já pagos. Requereram a concessão de tutela antecipada e a procedência da ação, para rescisão contratual e devolução da totalidade dos valores pagos.

Pela decisão de fls. 66/67 foi indeferida a tutela antecipada pleiteada.

A ré apresentou contestação às fls. 85/106, alegando, em síntese, que não houve atraso na entrega da obra, sendo a cláusula de tolerância contratual válida; que a rescisão deve seguir os moldes contratuais. Pleiteou a improcedência da ação.

Réplica às fls. 123/130.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**17ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

É o relatório.

Passo a fundamentar e decidir.

Verifico ser o caso de julgamento antecipado da lide, conforme o artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

A pretensão inicial comporta parcial acolhimento.

Com efeito, os autores e a requerida celebraram o contrato de fls. 36/57, tendo por objeto a aquisição de unidade imobiliária.

Impende desde logo consignar que é válida a cláusula contratual que prevê prazo de tolerância de cento e oitenta dias para entrega da obra, como no caso dos autos (fl. 51, Cláusula Décima Sétima, item 45). Nesse sentido, é o enunciado da Súmula número 164 deste Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo:

*"Súmula 164 - É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível."*

No caso, a Cláusula Décima Sétima, item 45, previu claramente o prazo de tolerância de cento e oitenta dias sem necessidade de justificativa (fl. 51).

No mais, postula a parte autora a rescisão contratual e a devolução da totalidade dos valores pagos.

A sua pretensão merece parcial provimento, uma vez que se afigura possível a rescisão do contrato, extinguindo-se o vínculo contratual entre as partes, com devolução de parte das importâncias pagas.

Com a rescisão, a devolução dos valores pagos é medida que se impõe, sob pena de indevido locupletamento por parte da requerida, pouco importando a sua razão.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**17ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

É certo, todavia, que teve a requerida despesas com a venda do imóvel, tais como publicidade e outras atinentes ao empreendimento, as quais devem ser ressarcidas, pois é de iniciativa da parte autora a rescisão do ajuste.

Razoável é a fixação dessas despesas no percentual de vinte por cento de todos os valores pagos pelos autores, e que deverão ser abatidas do *quantum* que lhes será devolvido. Tal percentual, efetivamente, traduz as eventuais perdas e danos sofridos pela requerida, pois outra solução é abusiva e contraria as disposições do Código de Defesa do Consumidor.

Os valores satisfeitos pela parte autora serão corrigidos monetariamente a partir do efetivo desembolso e serão devolvidos de uma só vez.

A devolução não deverá ser efetuada em dobro, mas sim na forma simples, por não se verificar má-fé da requerida e tendo em vista que, quando ocorrido o pagamento, era devido, já que vigorava o contrato entre as partes.

Por fim, inexistem outros argumentos capazes de, em tese, infirmar as conclusões adotadas, de forma que é devido o parcial acolhimento da pretensão inicial.

Diante do exposto, julgo PROCEDENTE EM PARTE a pretensão inicial, para declarar rescindido o contrato entre as partes celebrado e condenar a requerida a proceder à devolução aos autores, de uma só vez, de oitenta por cento das quantias pagas pelos requerentes, corrigidas monetariamente a partir de cada desembolso e acrescidas de juros de mora de um por cento ao mês a partir da citação.

Por ter sucumbido em maior parte, arcará a ré com o pagamento de dois terços das custas e despesas processuais e com o pagamento de honorários de advogado de dez por cento do valor final da condenação.

Também por terem sucumbido, arcarão os autores com um terço das custas e despesas processuais e com o pagamento de um terço dos honorários de advogado acima fixados.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**17ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Em caso de recurso de apelação, intime-se a parte contrária para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias úteis (art. 1.010, §1º, do CPC).

Após, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, com as homenagens e cautelas de estilo.

Com o advento da Lei nº 13.105/2015, o juízo de admissibilidade é efetuado pelo juízo *ad quem*, na forma do artigo 1.010, § 3º, a seguir transcrito: “Após as formalidades previstas nos §§ 1º e 2º, os autos serão remetidos ao tribunal pelo juiz, independentemente de juízo de admissibilidade.”.

Conforme Comunicado CG nº 916/2016, em conformidade com o disposto no artigo 1.010, §3º do NCPC e com a revogação do artigo 1.096 das NSCGJ (Provimento CG nº 17/2016), estão as unidades judiciárias dispensadas do cálculo e da indicação do valor do preparo recursal.

P.I.C..

São Paulo, 26 de junho de 2017.

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