



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**36ª 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: **1091628-88.2016.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: [REDACTED] e outro  
 Requerido: **Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Adriana Bertier Benedito**

Vistos.

[REDACTED] e [REDACTED], qualificados nos autos, ingressaram com ação de resolução contratual, e devolução de valores em face de **BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, igualmente qualificada nos autos, alegando, em síntese, a celebração de compromisso de compra e venda do imóvel com prazo previsto para entrega que, contudo, não foi cumprido pela ré; razão pela qual não mais têm interesse no contrato, pleiteando sua rescisão e a devolução integral dos valores pagos na contratação, assim como multa contratual.

Devidamente citada, a ré ofereceu contestação, aduzindo, em síntese, inépcia da inicial e carência da ação; no mérito, aduz ausência de culpa da ré pela rescisão, legalidade das cláusulas contratuais que falam na retenção de percentual de valor em favor da ré no caso de rescisão contratual, e indevida cobrança de multa.

Apresentada réplica.

**É o relatório.**

**Fundamento e Decido.**

A alegada inépcia da inicial com relação à incompatibilidade entre pedidos efetuados trata-se em si, no caso, em questão de mérito e como tal será analisada.

Inexiste, outrossim, carência de ação aos pleitos apresentados pela parte, cabendo ao Juízo analisar acerca da viabilidade de provimento destes ou não.

No mérito, a demanda é **procedente**.

Verifico que a data contratualmente prevista para a entrega da obra era abril/2015 (cláusula XVII - fl. 40), a qual, somada ao prazo de carência de 180 dias (cláusula 7.3.1.1 fl. 59), passou para outubro/2015.

Constato, ainda, que é estipulada na cláusula 7.3.1 a possibilidade de postergar-se a entrega do bem por mais 90 dias após a averbação do habite-se. Não obstante entenda este Juízo ser esta outra postergação abusiva, extrapolando já os 180 dias estipulados, certo é que nem isto ocorreu no feito, já que se acrescêssemos os 90 dias aos



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**36ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

180 dias, teríamos como limite de entrega a data de janeiro de 2016 e nunca agosto de 2016 (fl. 74).

Com relação à **cláusula de tolerância de 180 dias**, e não mais do que isto, como pretendido pela ré, esta se faz possível, tendo, inclusive, o Tribunal de Justiça estipulado Súmula neste sentido: *"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."* (Súmula 164 TJSP).

Não obstante a isto, observo que a ré não negou o atraso da obra, sendo este fato incontroverso e que, portanto, caracteriza seu inadimplemento contratual.

**Não há nos autos, outrossim, qualquer comprovação de eventuais fatos imprevisíveis ou inevitáveis ensejadores da postergação da entrega da obra** posteriormente à outubro/2015, onde inclui-se o prazo de carência de 180 dias.

Observe-se, ainda, a Súmula 161 do TJSP a qual dita que: *"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."*

Um fato que tem se tornado cada vez mais comum, e que os consumidores podem ter como praticamente certo, é a não entrega, pela construtora, da unidade imobiliária no prazo contratual. Muitas vezes nem mesmo com a utilização indevida do "prazo de carência" a construtora consegue concluir e entregar a obra. O que antes era exceção se tornou, lamentavelmente, regra.

Sendo que ante o disposto nos artigos 1º e 2º do CDC, não há dúvida de que é de consumo a relação que surge entre as construtoras ou incorporadoras e os adquirentes de unidades imobiliárias.

O artigo 54 do CDC classifica como "por adesão" os contratos que as construtoras apresentam para assinatura pelos adquirentes (TJ/SP, 8ª C. Dir. Priv., Ap. nº 385.384.4/5, Rel. Des. Caetano Lagrasta, julg. 17.03.2010). Isto porque as respectivas cláusulas são redigidas unilateralmente pela construtora, sem que o adquirente possa discutir ou modificar substancialmente o conteúdo do contrato. Ainda que o consumidor consiga modificar ou inserir alguma cláusula, não será alterada a classificação do contrato, pois o instrumento só é considerado paritário quando as partes contratantes manifestam suas vontades analisando e debatendo livremente todas as condições e cláusulas que constarão do mesmo.

Nos contratos paritários a vontade de um contratante não se sobrepõe à dos demais.

Pelo artigo 54, 4º, do CDC, todas as cláusulas que forem limitativas de direitos do adquirente devem estar redigidas de forma destacada, de modo a permitirem a imediata e fácil compreensão.

Portanto, qualquer previsão contratual que venha a dificultar a resolução do contrato por culpa da construtora é nulo.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**36ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Pouco importa que o contrato tenha sido assinado pelos autores, com presunção de aquiescência, pois, violando o CDC, não terá validade, pois, norma de ordem pública que é (art. 1º), não pode ser modificado pela vontade das partes. Esse é o rigor da norma consumerista.

Não obstante, a regra contratual apresentada pela ré em contestação que lhe dá direito à retenção de parte do valor somente é aplicável ao autor inadimplente, o que não é o caso, nada sendo dito pela ré neste sentido, nem comprovado de qualquer forma. Ora, seria de todo absurda a ideia de que quem não seja culpado pelo inadimplemento contratual seja obrigado a indenizar a parte culpada por sua inércia, desmazelo. Neste sentido: Ap. Nº 0123515-94.2008.8.26.0002, Des. Rel. J. L. Mônaco da Silva, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 11/02/2015.

Portanto, resolvido o contrato, **as partes devem ser restabelecidas ao status quo ante**, retomando o apartamento em poder da ré, e esta, por sua vez, devolvendo integralmente todos os valores pagos pelos autores, incluindo corretagem e outros. Neste sentido:

*"Não há a menor dúvida e constitui fato incontroverso a superação do prazo estabelecido no contrato celebrado para que a ré desse cumprimento efetivo a seus deveres obrigacionais e, como consequência, não há como deixar de acolher o pedido de rescisão contratual e de devolução das parcelas pagas, bem como da taxa de corretagem e das despesas de condomínio.*

(...)

*A apelante, diante do seu reconhecido inadimplemento, também, não tem direito de reter parte das parcelas pagas.*

*Resolvido o contrato por culpa da apelante, os apelados têm direito à devolução de todas as parcelas pagas, sendo descabida a retenção de qualquer percentual a título de despesas administrativas.*

*Observa-se, a propósito, que a inadimplência da apelante, com a superação do prazo da entrega, torna irrelevante a intenção posterior dos apelados em celebrar termo de distrato, em razão de alegadas dificuldades em obter financiamento imobiliário.*

*Por outro lado, os serviços de corretagem correspondem à remuneração de serviços de terceiros, em função da intermediação, que aproxima as partes para a realização do negócio.*

*O pagamento da comissão de corretagem é de responsabilidade de quem tenha contratado, se não houver estipulação em sentido contrário (Cláudio Luiz Bueno de Godoy, Código Civil Comentado, Coord. Min. Cezar Peluso, 5ª ed, Manole, Barueri, 2011,p.743).*

*No caso em exame, quem contratou os serviços de corretagem foi a ré, já que possibilitou que corretores permanecessem em seu "stand" de vendas e fechassem as propostas de compra e venda, para aquisição das futuras unidades autônomas. Foi a ré que os escolheu.*

*O pedido de reserva é geralmente preenchido em "stands" de vendas, instalados junto ao terreno em que será erguida uma edificação, visando a exibição dos projetos previstos na incorporação e a corretora, invariavelmente, atua no interesse da incorporação, em conjunto com esta, para levar o produto (futura unidade autônoma) ao público consumidor.*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**36ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*A legislação consumerista é no sentido de que o consumidor não pode ser obrigado a contratar serviço que não tenha interesse e vontade, sem sua manifestação específica. No caso vertente, os autores não tinham a opção de não contratar os serviços questionados, o que caracteriza abusividade por parte da ré, violando os incisos II e III do art. 6º do CDC.*

(...)

*Desta forma, os autores fazem jus à restituição da referida comissão de corretagem. (...)*"(TJSP, Ap. nº 1006615-29.2013.8.26.0100, 6ª Câmara. D. Privado, Rel. Des. Fortes j. 19/09/2013)

Observe-se, inclusive, que o próprio Superior Tribunal de Justiça editou súmula neste sentido: *"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."* (Súmula 543 STJ)

Por fim, vale lembrar que é direito potestativo do consumidor requerer a resolução do contrato, seu cumprimento ou abatimento do preço. No caso, a ré está em uma situação de sujeição, que não lhe permite interferir na opção dos autores.

Com relação à cláusula penal compensatória estipulada em favor dos autores junto à cláusula contratual 7.3.1.2 (fl. 59), a qual visa indenizar eventuais danos materiais sofridos em razão do inadimplemento da construtora, não verifico qualquer irregularidade em sua cobrança no feito, em que pese a rescisão ora pretendida, haja vista que até o ingresso da presente demanda, o contrato ainda vigia, e a mora da ré ocorria, devendo, assim, incidir a multa estipulada contratualmente a ser aplicada desde outubro de 2015 até agosto de 2016, data em que seria feita a entrega do imóvel.

Observando-se, ainda, que a entrega não se dá como o habite-se e sim coma liberação do bem ao consumidor. Neste sentido é a Súmula 160 do Tribunal de Justiça: *"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."*

Ante o exposto e pelo o que mais dos autos consta, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos para o fim de **declarar rescindindo o compromisso de compra e venda** celebrado pelas partes, por culpa da ré; e por conseguinte, **condenar** esta a devolver aos autores todos os valores pagos por estes, os quais serão corrigidos monetariamente e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, ambos a contar a partir do seu desembolso, assim como ao pagamento de multa no importe de R\$ 0,5% do preço do imóvel contratado e devidamente reajustado no período de outubro de 2015 até agosto de 2016, devendo estes valores serem atualizados pela Tabela do Tribunal de Justiça desde a propositura da demanda, com juros de 01% ao mês desde a citação.

Diante da sucumbência, condeno a ré ao pagamento das custas e honorários advocatícios ao patrono da parte contrária no importe de 10% (diante da singeleza da causa) do valor atualizado da condenação, nos termos do art. 85, §§ 2º e 6º, do CPC.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**36ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

P.R.I.C.

São Paulo, 27 de janeiro de 2017.

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