


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Guarulhos

FORO DE GUARULHOS

8ª VARA CÍVEL

Rua José Maurício, 103, . - Centro

CEP: 07011-060 - Guarulhos - SP

Telefone: (11) 2408-8122 - E-mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1006607-92.2018.8.26.0224**
 Classe - Assunto **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: [REDACTED] e outro
 Requerido: **Via Spe 118 Empreendimentos e Participações S/A**

Juiz de Direito: Dr. Artur Pessoa de Melo Moraes

Vistos.

I – Relatório

Cuida-se de processo de conhecimento, pelo procedimento comum, ajuizado pelo casal [REDACTED] e [REDACTED] contra **VIA SPE 118 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, através do qual visa, em suma, à rescisão contratual e a restituição integral dos valores pagos. Em síntese, a parte autora narra que, em outubro de 2013, firmou compromisso de compra e venda de unidade habitacional com a construtora-ré (*Condomínio Via Alameda*, unidade 0301, nesta Comarca), acordando pagamento parcelado; entrega prevista “*de fevereiro a agosto de 2017*”, foi estabelecido, em contrato, tolerância de 180 dias. Todavia, até a propositura da ação o imóvel não havia sido entregue. Irresignada, socorreu-se da tutela jurisdicional para requerer a rescisão contratual e a devolução integral dos valores pagos, que calcula em R\$ 302.962,90 (trezentos e dois mil, novecentos e sessenta e dois reais com noventa centavos). Liminarmente, pugna pela suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas e que e que a requerida se abstenha de incluir seu nome do rol de inadimplentes. Com a inicial (fls. 01/26), juntou documentos (fls. 27/52).

Após o exercício do contraditório (fls. 60/66), ao Juízo houve por bem deferir a tutela de urgência vindicada (fls. 76/77).

Resistindo à pretensão autoral, a construtora-ré contestou às fls. 87/105. No mérito, assegurou que as obras não estão paralisadas, e que os prazos contratuais estão sendo cumpridos. Subsidiariamente, aduziu a impossibilidade de devolução integral dos valores pagos, pugnando pela retenção das despesas administrativas, que calculou em R\$ 93.100,48 (noventa e três mil e cem reais com quarenta e oito centavos). Por fim, requereu que, em caso de procedência dos pedidos autorais, seja determinada a devolução de forma parcelada. Juntou documentos (fls. 105/126).

A parte autora manifestou-se em réplica, contradizendo os argumentos da parte ré e reiterando seus pedidos iniciais (fls. 131/152).

É, no que importa, o relatório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Guarulhos

FORO DE GUARULHOS

8ª VARA CÍVEL

Rua José Maurício, 103, . - Centro

CEP: 07011-060 - Guarulhos - SP

Telefone: (11) 2408-8122 - E-mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br

II – Fundamentação

Verifica-se comportar, a demanda, julgamento antecipado, devido à prescindibilidade de produção probatória em audiência, uma vez que a prova documental já anexada aos autos mostra-se suficiente para o deslinde da matéria, conforme autoriza o artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

Nesse contexto, de bom alvitre destacar que, nos termos do parágrafo único do artigo 370 do CPC/2015, “o Juiz indeferirá, em decisão fundamentada, as diligências inúteis ou meramente protelatórias”, sem que tal implique cerceamento de defesa.

Tal regra tem razão de ser porque, conforme entendimento pacificado no âmbito do Col. Superior Tribunal de Justiça, “O juiz é o destinatário final das provas, a quem cabe avaliar sua efetiva conveniência e necessidade, advindo daí a possibilidade de indeferimento das diligências inúteis ou meramente protelatórias [...]. Por essa razão, inexistente nulidade quando o julgamento antecipado da lide decorre, justamente, do entendimento do Juízo a quo de que o feito encontra-se devidamente instruído com os documentos trazidos pelas partes” (AgInt no REsp 1602667/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/03/2017, DJe 11/04/2017).

É certo que dos constitucionais princípios do contraditório e da ampla defesa (artigo 5º, inciso LV, da CF/88) decorre, logicamente, o direito fundamental à prova, que, na lição de Fredie Didier Jr., “compõe-se das seguintes situações jurídicas: a) o direito à adequada oportunidade de requerer provas; b) o direito de produzir provas; c) o direito de participar da produção da prova; d) o direito de manifestar-se sobre a prova produzida; e) o direito ao exame, pelo órgão julgador, da prova produzida” (DIDIER JR., Fredie; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de. *Curso de direito processual civil: teoria da prova, direito probatório, decisão, precedente, coisa julgada e tutela provisória*. 12ª ed. rev. ampl. e atual. Salvador: JusPodivm, 2017, p. 51).

O direito à prova, contudo, não deve ser encarado de modo absoluto. Na lição de Didier Jr., “não se trata de direito absoluto. O direito ao manejo das provas relevantes à tutela da bem perseguido pode ser limitado, excepcionalmente, quando colida com outros valores constitucionalmente consagrados. Há inúmeras regras que limitam o direito à produção da prova” (Idem).

Assim, a atividade probatória, em juízo, deve se dar em consonância com os princípios constitucionais e demais postulados e normas positivadas de direito processual civil. Dentre as normas que influenciam o direito fundamental à prova e nele, em alguma medida, interferem, é possível citar o princípio da celeridade e da razoável duração do processo (artigo 5º, inciso LXXVIII, da CF/88), o dever de cooperação processual, e, ainda, as regras de procedimento probatório.

A respeito da razoável duração do processo, por oportuno, trago à colação brilhante excerto contido no Acórdão da lavra do Eminentíssimo Ministro Moura Ribeiro, proferido no Recurso Especial nº. 1.420.509/SP, no sentido de que cabe ao Magistrado:

“[...] velar pela duração razoável do processo (garantia constitucional), sendo-lhe permitido a utilização de mecanismos para 'obter o maior rendimento possível, para as partes e para todo o enorme espectro de interesses mediatos envolvidos em cada processo, sejam do próprio Judiciário, de ver solucionado mais um caso,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Guarulhos

FORO DE GUARULHOS

8ª VARA CÍVEL

Rua José Maurício, 103, . - Centro

CEP: 07011-060 - Guarulhos - SP

Telefone: (11) 2408-8122 - E-mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br

sejam da sociedade, que daquela solução poderá extrair parâmetros de conduta [...]' (Wambier, Teresa Arruda Alvim et al. *Primeiros comentários ao novo código de processo civil: artigo por artigo. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016*).

Na obra acima citada, é possível extrair, ainda, a melhor conjugação entre os poderes, deveres e responsabilidades do juiz em relação à garantia constitucional do princípio da razoável duração do processo. Vejamos:

'3.1. O juiz deve cumprir o mandamento constitucional e, para tanto, deverá envidar todos os seus esforços. Mais uma vez, não se trata apenas de conduta pessoal do magistrado diante das partes e de todos os envolvidos no processo, mas da utilização de mecanismos de observação e de gestão que lhe permitam conduzir eficazmente o procedimento, de modo que a razoável duração do processo seja alcançada, assim como reprimir quaisquer atitudes procrastinatórias, inclusive aquelas das próprias partes, terceiros, seus representantes ou o Ministério Público, quando atuar como fiscal da lei' [...]"

Já no que se refere ao dever de cooperação processual, leciona Fredie Didier Jr. que *"a par do seu escopo de pacificação social (resolução de conflitos), o processo constitui um método de investigação de problemas, mediante participação em contraditório das partes e cooperação de todos os sujeitos envolvidos. Essa cooperação deve ter por objetivo alcançar a verdade como premissa para uma resolução justa do conflito posto, observadas, sempre, as limitações do devido processo legal (como a proibição de prova ilícita e a exigência de o juiz ater-se à prova produzida no processo)"* (Ibidem, p. 59).

E, por fim, quanto ao procedimento probatório, é de se destacar que ele pode ser dividido em quatro fases, quais sejam, de proposição, de admissão, de produção e de valoração. Na lição extraída da doutrina, *"a fase de proposição consiste no requerimento, formulado pela parte, de utilização de um meio específico de prova para demonstrar uma afirmação de fato. É ato da parte. Requeridas as provas, o juiz deverá resolver sobre a sua admissibilidade, na chamada fase de admissão, quando passarão as provas por um juízo de avaliação preventiva de sua necessidade, utilidade e cabimento. [...] Parte-se, então, para a fase de produção das provas. A produção de dada prova é o procedimento pelo qual se concretiza o meio de prova: juntada do documento, realização da perícia ou inspeção judicial, tomada de depoimento, etc"* (Ibidem, p. 91).

A proposição de produção probatória, conforme prevê o Código de Processo Civil, via de regra, deve ocorrer na primeira oportunidade em que a parte vem aos autos para se manifestar acerca do *meritum causae*. Assim, é que *"a petição inicial indicará as provas com que o autor pretende demonstrar a verdade dos fatos alegados"* (artigo 319, inciso VI, do CPC/2015), incumbindo *"[...] ao réu alegar, na contestação, toda a matéria de defesa, expondo as razões de fato e de direito com que impugna o pedido do autor e especificando as provas que pretende produzir"* (artigo 336 do CPC/2015).

Excepcionalmente, é possível a proposição de produção de provas após tais oportunidades, seja quando proposta reconvenção (artigo 343, § 1º, do CPC/2015), seja nos casos em que a revelia não produz seu efeito material e o réu se faz representar nos autos a tempo de praticar os atos processuais indispensáveis a essa produção (artigo 349 do CPC/2015), ou, ainda, nos casos em que o réu alega fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor (artigo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Guarulhos

FORO DE GUARULHOS

8ª VARA CÍVEL

Rua José Maurício, 103, . - Centro

CEP: 07011-060 - Guarulhos - SP

Telefone: (11) 2408-8122 - E-mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br

350 do CPC/2015).

Além do momento oportuno, faz-se necessário atentar para o modo pelo qual é proposta a produção de provas.

O ônus da prova é o encargo que se atribui à parte para a demonstração de determinadas alegações de fato que deduz em juízo. Sua função, em um viés subjetivo, é justamente “*dar conhecimento a cada parte de sua parcela de responsabilidade na formação do material probatório destinado à construção do juízo de fato*” (CARPES, Artur. *Ônus dinâmico da prova*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2010, p. 52).

Assim, para se sagrar vitorioso em determinada demanda judicial, incumbe ao autor demonstrar os fatos que constituem seu direito (artigo 373, inciso I, do CPC/2015), e, ao réu, demonstrar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, sob pena de, não o fazendo, arcar com os ônus da prova que sobre si recaem.

É certo que o autor, desde o momento da propositura da demanda, tem, em princípio, ciência de todos os fatos e fundamentos jurídicos que embasam sua pretensão. Por outro lado, o réu, manifestando-se, por óbvio, após ter ciência de todas as questões apostas na petição inicial, também tem a possibilidade de conhecer todos os fatos e fundamentos jurídicos que o auxiliarão a resistir à pretensão autoral.

Assim, tanto na petição inicial quanto na contestação – via de regra –, autor e réu têm condições, desde logo, de especificar, de maneira pormenorizada, as provas que pretende produzir, justificando sua pertinência e relevância para o deslinde da matéria.

E é nesse contexto, *concessa venia*, que entendo não poder ser admitido o recurso à fórmula genérica de proposição de “*produção de todas as provas admitidas em Direito*”. Isso porque, além de tal conduta não estar em concordância com o já citado dever de cooperação processual, vai de encontro ao princípio constitucional da razoável duração do processo, uma vez que dá ensejo a uma fase processual desnecessária e não positivada pela legislação processual civil, que é a prolação de despacho, após a apresentação de réplica, para que as partes especifiquem as provas que pretendem produzir.

Desta maneira, em princípio, desde o primeiro momento em que se manifestam nos autos, as partes já devem especificar as provas que pretendem produzir, e, se não o fazem, findam arcando com o *onus probandi* como regra de julgamento. Somente em casos excepcionais, tais como os acima elencados, em que são deduzidos fatos novos ou, ao menos, desconhecidos para o litigante, é que será aberta nova oportunidade para nova proposição de produção probatória, em respeito à vedação da surpresa jurídica.

E, por fim, no que se refere à fase de produção probatória, também insta salientar que o Código de Processo Civil, em alguns casos, regula o momento oportuno para a produção de provas.

O artigo 434 do CPC/2015, por exemplo, dispõe que “*incumbe à parte instruir a petição inicial ou a contestação com os documentos destinados a provar suas alegações*”, só se revelando lícita a juntada extemporânea de documentos novos, quando destinados a fazer prova de fatos ocorridos depois dos articulados ou para contrapô-los aos que foram produzidos nos autos, ou de documentos que se tornaram conhecidos, acessíveis ou disponíveis após esses atos (artigo 435, *caput* e parágrafo único, do CPC/2015).

Assim, nos casos em que para a demonstração da questão de fato controvertida não se revela imprescindível ou mesmo possível a produção de prova oral, cabe à parte a


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Guarulhos

FORO DE GUARULHOS

8ª VARA CÍVEL

Rua José Maurício, 103, . - Centro

CEP: 07011-060 - Guarulhos - SP

Telefone: (11) 2408-8122 - E-mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br

demonstração dos fatos que alega por meio de prova documental juntada no momento oportuno. Se, porém, a manifestação da parte vem desacompanhada de qualquer elemento de prova apto a demonstrar os fatos alegados, deverá arcar com os ônus da prova que sobre si recaem, não havendo, ademais, falar-se em cerceamento de defesa.

Nesse sentido, colaciono:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO. LUCROS CESSANTES. 1. VEDAÇÃO AO NON LIQUET. INSUFICIÊNCIA DE PROVAS. EXTINÇÃO SEM JULGAMENTO DE MÉRITO. IMPOSSIBILIDADE. 2. PRESUNÇÕES. ADMISSÃO NO DIREITO PROBATÓRIO. RAZOABILIDADE. 3. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. [...] 3. A vedação ao non liquet, reconhecida pela ordem processual inaugurada com o Código de Processo Civil de 1973, obsta ao julgador esquivar-se de seu munus público de prestar a adequada tutela jurisdicional, com fundamento exclusivo na impossibilidade de formação de seu livre convencimento. 4. Na instrução probatória, o CPC/73, além de dotar o poder Judiciário de suficientes poderes instrutórios, ainda estabeleceu regra objetiva de distribuição do ônus da prova, a fim de efetivamente viabilizar o julgamento do mérito, mesmo nos casos de produção probatória insuficiente. 5. A utilização de presunções não pode ser afastada de plano, uma vez que sua observância no direito processual nacional é exigida como forma de facilitação de provas difíceis, desde que razoáveis. [...] 7. Recurso especial provido. (REsp 1549467/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/09/2016, DJe 19/09/2016) (destaquei)

PROCESSUAL CIVIL. OFENSA AO ART. 535 DO CPC NÃO CONFIGURADA. CONSUMO IRREGULAR DECORRENTE DE SUPOSTA FRAUDE NO MEDIDOR APURADA UNILATERALMENTE PELA CONCESSIONÁRIA. ILEGALIDADE. [...] 2. Não se configura a ofensa ao art. 535 do Código de Processo Civil, uma vez que o Tribunal de origem julgou integralmente a lide e solucionou a controvérsia, tal como lhe foi apresentada. [...] 4. Uma vez negado o fato que se alega, o sistema aceito excepcionalmente é o da teoria da distribuição dinâmica do ônus da prova, na qual o dever será atribuído a quem puder suportá-lo, retirando o peso da carga da prova de quem se encontra em evidente debilidade de suportar o ônus. Portanto, a distribuição será a posteriori, segundo a razoabilidade, de tal maneira que se evite a diabolização da prova - aquela entendida como impossível ou excessivamente difícil de ser produzida - como a prova de fato negativo. 5. Sendo assim, a regra geral é a de que, negada a existência do fato, o onus probandi passa a ser de quem alega. [...] 7. Recurso Especial provido. (REsp 1605703/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 08/11/2016, DJe 17/11/2016) (destaquei)

Postas estas premissas, avanço.

Não havendo nulidades a serem sanadas ou preliminares a serem analisadas,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Guarulhos

FORO DE GUARULHOS

8ª VARA CÍVEL

Rua José Maurício, 103, . - Centro

CEP: 07011-060 - Guarulhos - SP

Telefone: (11) 2408-8122 - E-mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br

passo, de logo, ao exame do mérito.

Por proêmio, observo tratar-se, o presente caso, de típica relação de consumo, pelo que a resolução da lide deverá receber os influxos das normas que compõem o microsistema de proteção ao consumidor. Isso porque a parte autora caracteriza-se como pessoa física que adquiriu/utilizou produto/serviço como destinatária final (artigo 2º do CDC), enquanto a parte ré é típica fornecedora, nos termos do artigo 3º, § 2º, do mesmo diploma legal.

E, nos termos do que dispõe o artigo 6º, inciso VIII, do CDC, constitui direito básico do consumidor a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do Juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências.

Assim, sendo verossímeis as alegações da parte autora, é de se inverter o ônus da prova, consoante autoriza artigo 6º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor.

Compulsando os autos, conforme se extrai do *Compromisso de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças* firmado entre as partes (fls. 35/51, 108/124), a entrega da obra deveria ocorrer entre “*fevereiro à agosto de 2017*” (fls. 38, 111), havendo, para a hipótese, previsão contratual de tolerância de 180 dias.

Pois bem.

Sendo inconteste a mora por parte da requerida a partir de tal data, verifica-se inadimplemento que autoriza a resolução do contrato, por culpa exclusiva da construtora-ré.

Cumpra, portanto, reconhecido nos autos que o imóvel não foi entregue por exclusiva culpa da construtora-ré, analisar quais consequências daí exsurgem.

Os motivos alegados pela requerida não são hábeis a justificar sua mora. Com efeito, o próprio contrato pactuado entre as partes já prevê prazo de entrega com dilação estipulada em 180 (cento e oitenta) dias, justamente para que os requeridos se resguardassem em relação a fatores naturais e humanos que pudessem causar alguma espécie de atraso no andamento das obras, dentre elas chuvas excessivas, inadimplência de compradores pela crise financeira nacional e falta de mão de obra e de materiais.

Neste diapasão, considerando tal assertiva, verifica-se que tais fatores constituem verdadeiras hipóteses de fortuito interno, integrantes do risco da atividade do fornecedor, não oponível à outra parte contratante da obrigação já que trazem consequências diretas para o setor da construção civil, de forma que tal fator é e deve ser levado em consideração quando da estipulação de qual seja o prazo de entrega do imóvel.

Não é outro o motivo da inclusão de uma cláusula que prevê a dilatação do prazo contratualmente previsto. Decorrido tal prazo, está configurada a mora por parte da promitente vendedora, ora requerida, que deixou de cumprir com sua prestação nos termos do pacto contratual.

No caso concreto, até a presente data, não há comprovante documental de entrega do imóvel, tendo sido ultrapassado o prazo de tolerância para entrega do imóvel.

“*REVISÃO CONTRATUAL E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – Atraso e verbas de intermediação – Parcial procedência – Recurso de ambas as partes* –


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Guarulhos

FORO DE GUARULHOS

8ª VARA CÍVEL

Rua José Maurício, 103, . - Centro

CEP: 07011-060 - Guarulhos - SP

Telefone: (11) 2408-8122 - E-mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br

Preliminar de ilegitimidade passiva arguida pelas corrés – Descabimento – Tem legitimidade passiva 'ad causam' a incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder a demanda em que é pleiteada pelo promitente-comprador a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, alegando-se prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor – Orientação do STJ firmada no REsp nº 1.551.968-SP, julgado sob o rito do art. 1.036 do CPC – Preliminar afastada. COMISSÃO DE CORRETAGEM – É válida a cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem – Cláusula expressa – Restituição indevida – Orientação do STJ firmada no REsp nº 1.599.511-SP, julgado sob o rito do art. 1.036 do CPC – Recurso do autor não provido neste ponto. SERVIÇOS DE ASSESSORIA E ANÁLISE DE CRÉDITO – É abusiva a cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênera, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel – Restituição, na forma simples, devida - Orientação do C. STJ firmada no REsp nº 1.599.511-SP, julgado sob o rito do art. 1.036 do CPC – Recursos das corrés e do autor não providos neste ponto. PRAZO DE TOLERÂNCIA – 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 – Expressa previsão contratual - Súmula nº 164 deste Tribunal – Recurso do autor não provido neste ponto. ATRASO – 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 – Súmula nº 161 deste Tribunal – Recurso das corrés não provido neste ponto. TERMO FINAL DA MORA – 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 – Recurso do autor provido neste ponto. LUCROS CESSANTES – Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio – Inteligência da Súmula nº 162 deste Tribunal de Justiça – Dever de pagar "aluguéis", fixados estes em 0,8% sobre o valor atualizado do contrato – Princípios da adstrição e do "tantum devolutum quantum appellatum" que devem ser observados – Recursos das corrés e do autor não providos neste ponto. SALDO DEVEDOR – Correção monetária – Congelamento inviável – Mera atualização do poder de compra do dinheiro – INCC que deve incidir até o termo final do prazo de entrega do bem, considerado o prazo de tolerância – IGPM, previsto contratualmente, que deve incidir a partir do início da mora – Juros compensatórios Possibilidade de cobrança até a data limite da entrega da unidade, considerado o prazo de tolerância Valores pagos a maior que devem ser devolvidos, na forma simples Sentença mantida neste ponto – Recurso do autor parcialmente provido e recurso das corrés não



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Guarulhos

FORO DE GUARULHOS

8ª VARA CÍVEL

Rua José Maurício, 103, . - Centro

CEP: 07011-060 - Guarulhos - SP

Telefone: (11) 2408-8122 - E-mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br

provido.” (Relator(a): Miguel Brandi; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 10/05/2017; Data de registro: 23/05/2017)

Nesta linha, comprovado o inadimplemento contratual da requerida, procede o pedido de rescisão do contrato por culpa exclusiva da ré, declarando-se nulas as cláusulas descritas na inicial, com a **restituição integral de todos os valores pagos** por causa do contrato, a qualquer título, comprovados pelos documentos acostados ao feito (fls. 52, 125/126).

A situação em questão amolda-se à previsão contida na segunda parte da Súmula nº. 543 do C. 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.”*

E também à regra prevista na Súmula 2 do E. Tribunal de Justiça de São Paulo: *“A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição”*.

Por fim, os juros de mora são cabíveis desde a citação, na forma do artigo 240 do Código de Processo Civil e artigo 405 do Código Civil.

Tais valores serão apurados, em fase de execução, por meros cálculos matemáticos. Os valores indicados na inicial serão confirmados, ratificados ou corrigidos, naquela oportunidade.

Como consectário lógico, com a resolução do contrato, impõe-se o cancelamento da hipoteca lavrada em nome da parte autora.

III – Dispositivo

Por essas razões, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, resolvendo o mérito, **acolho os pedidos autorais** para:

- a) **Declarar** rescindido o instrumento particular de compra e venda de unidade autônoma firmado pelas partes a partir de 02 de março de 2018, data do ajuizamento desta demanda;
- b) **Condenar** a construtora-ré a **ressarcir integralmente** à parte ré, os valores pagos, em parcela única, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP a contar da data de cada pagamento/desembolso, e acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir da citação (artigo 405 do CC).

Condeno a parte ré ao pagamento das custas e despesas do processo, bem como da verba honorária arbitrada em 10% (dez por cento) do total da condenação, atualizado até a liquidação, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

Por fim, de modo a evitar a interposição de embargos de declaração desnecessários, registre-se que ficam preteridas todas as demais alegações das partes, por incompatíveis com a linha de raciocínio ora adotada, observando que os pedidos foram apreciados e rejeitados nos limites em que formulados. Assim, ficam as partes, de logo, cientes de que a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Guarulhos

FORO DE GUARULHOS

8ª VARA CÍVEL

Rua José Maurício, 103, . - Centro

CEP: 07011-060 - Guarulhos - SP

Telefone: (11) 2408-8122 - E-mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br

oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com caráter meramente infringente acarretará a imposição da multa prevista no artigo 1.206, § 2º, do CPC.

Publique-se. Intimem-se.

Guarulhos, 31 de agosto de 2018.

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