



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
14ª VARA CÍVEL
AV. NAÇÕES UNIDAS, 22.939, São Paulo - SP - CEP 04795-100
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1013230-96.2017.8.26.0002**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: [REDACTED] e outro
 Requerido: **Abadir Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alexandre Batista Alves**

Vistos.

[REDACTED] e [REDACTED] movem ação de rescisão contratual cumulada com restituição de quantias pagas com pedido liminar contra **ABADIR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e LIEPAJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** alegando, em resumo, que: a) em 01/11/2012 celebraram *Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária* tendo por objeto imóvel descrito na inicial, pelo valor total de R\$275.029,12; b) o prazo para conclusão das obras do empreendimento era previsto para 31/01/2016, com prazo de tolerância de 180 dias (julho/2016); c) fazem jus à rescisão contratual mediante a restituição da integralidade dos valores pagos, ante o descumprimento dos prazos pelas rés; d) vêm sendo cobrados indevidamente das despesas condominiais incidentes sobre o imóvel, embora sequer tenham sido imitados na posse.

Por essas razões, pleiteiam a antecipação da tutela para determinar a suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas do contrato, bem como para impedir a inclusão do nome do autor nos órgãos de proteção do crédito. Ao final, requer a declaração de inexigibilidade dos débitos condominiais incidentes sobre o imóvel, bem como a declaração de rescisão do negócio jurídico e a devolução dos valores pagos. Juntaram documentos (fls. 32/125).

Concedida a antecipação de tutela (fls. 130/131), as rés foram citadas e apresentaram contestação (fls. 192/209), sustentando que a cláusula de tolerância de 180 dias é válida e foi devidamente cumprida pelas rés, tendo em vista a emissão do Habite-se em abril/2016. Afirma que os autores perderam o interesse na aquisição do imóvel, ou mesmo encontraram dificuldades em obter o financiamento, e tentam imputar a responsabilidade aos autores. Não se opõe à rescisão contratual, mas esta devem atender às cláusulas contratuais.

Houve réplica (fls. 265/279).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
14ª VARA CÍVEL
AV. NAÇÕES UNIDAS, 22.939, São Paulo - SP - CEP 04795-100
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

É o relatório.
Fundamento e Decido.

Tendo em vista o desinteresse das partes, deixo de designar audiência de conciliação e passo ao julgamento antecipado do pedido, nos termos do art. 355, I do CPC.

Frise-se, de início, que não diviso a nulidade da cláusula de carência ou tolerância de 180 dias após a data fixada para entrega das chaves, haja vista constituir elemento normal frente à natureza e objeto do negócio jurídico.

Além disso, não há expressa vedação no ordenamento jurídico acerca da dilação de prazo para entrega de imóveis; ao revés, trata-se de uma praxe no mercado, dada a possibilidade da ocorrência de fatos imprevisíveis.

Dito isso, verifica-se que a data prevista para a entrega das unidades era 31/01/2016 (fls. 236), prazo este prorrogável por mais 180 dias (cláusula 16 fls. 250), portanto, julho de 2016.

Todavia, as requeridas não cumpriram o referido prazo, tendo os primeiros moradores sido imitidos na posse do imóvel somente em novembro/2016, e não havendo nos autos evidências de que os autores tenham sido imitidos na posse do imóvel até a presente data.

Saliente-se, ainda, que as rés não comprovaram qualquer motivo de força maior que tivesse tornado a obra impraticável, justificando o atraso. Não tendo havido justa causa para o atraso, que autorizasse a prorrogação do prazo extraordinário, considera-se que o lapso para cumprimento da obrigação expirou em julho de 2016.

Fica claro, assim, que houve o descumprimento do contratado por parte das rés.

Diante disso, deverão as requeridas responder pelas consequências advindas de sua mora, sendo de rigor a rescisão do contrato, tendo em vista a culpa do vendedor.

Rescindido o contrato por inadimplemento imputável aos promitentes-vendedores, devem estes restituir aos compradores a integralidade do valor desembolsado a título de entrada, no importe de R\$69.664,30.

Em face da culpa das requeridas, indevida qualquer retenção, devendo todas as verbas ser corrigidas desde o desembolso.

Os juros, por se tratar de responsabilidade contratual, serão os legais, a partir da citação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
14ª VARA CÍVEL
AV. NAÇÕES UNIDAS, 22.939, São Paulo - SP - CEP 04795-100
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Em relação às cobranças das despesas condominiais relativas ao imóvel em questão, prestigiam os Tribunais o entendimento de que, em se tratando de imóvel novo, sem que tenha havido pela incorporadora a conclusão e entrega das obras e entrega das chaves, a cobrança das despesas condominiais não deve recair sobre o compromissário comprador.

Nesse sentido, assim já decidiu o E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

“Com efeito, é certo que o adquirente só pode ser responsabilizado pelo pagamento das despesas condominiais quando obtiver a posse do bem, com a entrega das chaves do imóvel. Não há qualquer lógica de que o comprador seja responsabilizado pelo pagamento das despesas condominiais se nunca teve a posse do imóvel, ou seja, dele nunca usufruiu.” (Apelação nº 0024818-62.2012.8.26.0562, Rel.Des. FELIPE FERREIRA, j.04/12/2013).

Assim, não tendo havido efetiva entrega de chaves da unidade pelas rés aos autores, deverão as rés arcar com os pagamentos das despesas condominiais incidentes sobre o imóvel até a presente data, e não os autores.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** a ação, com fundamento no art. 487, I, do CPC, para: a) declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes; b) condenar as rés, solidariamente, a restituírem aos autores a integralidade dos valores por eles pagos, corrigidos pela tabela do E. TJSP desde o desembolso e acrescidos juros legais de 1% ao mês desde a citação; b) determinar que as rés se abstenham de realizar cobranças dos autores dos valores relativos a despesas condominiais incidentes sobre o imóvel, confirmando-se a tutela antecipada concedida.

Vencidas as rés, arcarão com o pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados estes em 10% do valor da condenação.

P.R.I.

São Paulo, 21 de junho de 2017.

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