



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
1ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS FLORES, 703, Osasco - SP - CEP 06110-100
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: [REDACTED]
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: [REDACTED]
 Requerido: **Granja Nobre Empreendimento Imobiliário Spe Ltda**

Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). [REDACTED]

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão contratual cc restituição de valores proposta por [REDACTED] em face de **GRANJA NOBRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

Segundo a petição inicial, as partes celebraram instrumento particular de compromisso de compra e venda de unidade autônoma de empreendimento a construir, por meio do qual os autores se comprometeram ao pagamento do valor total de R\$ 551.430,18. Narram os autores que, considerando a prorrogação prevista em contrato, o prazo para entrega das chaves encerrou-se em maio de 2022 e que até a data da propositura da ação (abril/2023), o imóvel ainda não havia sido entregue. Em razão desses fatos, requer a parte autora: (i) a rescisão do instrumento particular, (ii) com a consequente devolução integral dos valores desembolsados pelos autores (R\$132,834,42), acrescido de eventuais valores pagos no curso do processo, com correção monetária a partir de cada desembolso e juros de mora a partir da citação; (ii) a condenação da ré ao pagamento da quantia de R\$ 15.569,82 a título de danos materiais referente à comissão de corretagem.

Decisão às fls. 88/89 antecipou os efeitos da tutela para suspender a exigibilidade das prestações vincendas e para determinar à ré que se abstenha de praticar quaisquer atos de cobrança em relação às parcelas em aberto.

A requerida foi citada (fls. 101) e apresentou contestação.

Em sua peça defensiva, a ré afirmou/argumentou: (i) que assumiu o

[REDACTED] - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
1ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS FLORES, 703, Osasco - SP - CEP 06110-100
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

compromisso contratual no auge da pandemia (16/03/2021) e que o habite-se do empreendimento foi entregue em 08/05/2022, isto é, dentro do prazo contratualmente estipulado. Aduziu que sua obrigação contratual se encerrou com a expedição do habite-se. Apontou, contudo, que o empreendimento atualmente está em fase de finalização, necessitando de pequenos ajustes; (ii) que a pandemia interrompeu as cadeias produtivas em todos os níveis, de forma que caracteriza caso fortuito e exclui a responsabilidade da ré na forma do art. 393, do Código Civil; (iii) que não se opõe à rescisão contratual, mas diverge em relação à culpa que lhe fora imposta. Indicou que o contrato dá o direito de reter os valores investidos pelos autores; (iv) que conforme disposto na cláusula 2.3 (fl. 37), a responsabilidade da ré se extinguiria e a parte requerida poderia realizar pequenos reparos nas áreas comuns do empreendimento; (v) que se deve conceder em seu favor o direito à retenção de 50% sobre os valores efetivamente pagos, em decorrência de culpa exclusiva dos compromitentes-compradores; (vi) deve incidir no caso o disposto no art. 67-A, §5º da Lei de Distratos, uma vez que a incorporação foi submetida ao patrimônio de afetação; (vii) em caráter subsidiário, postulou pela redução das penalidades, determinando à ré que restitua à parte autora as quantias recebidas, deduzidas da integralidade da comissão de corretagem e da penalidade de 25% das quantias até então pagas; (viii) que inexistente dado material, vez que não há confusão entre o contrato de compromisso de compra e venda, com o contrato de comissão e corretagem, que têm natureza jurídica distinta, sendo válida a cláusula conforme o tema 938, STJ; (ix) que os juros deverão ser computados a contar do trânsito em julgado da decisão que estabelecer a devolução (tema 1002, STJ), cujo montante deve ser apurado em liquidação; (x) que terá o prazo pra devolução dos valores na forma prevista no art. 67-A, §§ 5º e 7º, da Lei nº 4.591/64; (xi) que não se aplica ao caso a regra contida no art. 6º, VIII, CDC que impõe a inversão do ônus da prova. Nesse contexto, postulou a improcedência dos pedidos iniciais.

Réplica às fls. 431/447.

Intimadas para especificação de provas, as partes se manifestaram as fls. 451/452.

É o relatório.

Fundamento e decido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
1ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS FLORES, 703, Osasco - SP - CEP 06110-100
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

O feito comporta imediato julgamento (art. 355, I, CPC).

Não há preliminares pendentes de análise. No mérito, os pedidos iniciais são procedentes.

Os presentes autos tratam de relação de consumo, uma vez que a parte autora é destinatária final dos produtos, e o réu se caracteriza como fornecedor. Tal constatação, somada ao disposto no art. 6º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor, autoriza a inversão do ônus da prova em favor da consumidoras-autores, uma vez que suas alegações são verossímeis, além de serem eles tecnicamente hipossuficientes.

Com efeito, o instrumento particular de compromisso de compra e venda (fls. 31/35), o “extrato cliente” de fls. 81 e a notificação extrajudicial enviada à parte ré (fls. 86/87) conferem verossimilhança às alegações da parte autora.

Quanto ao mais, tem-se que o pedido de resolução contratual depende da demonstração da existência de contrato bilateral válido e da inadimplência do devedor.

No caso em exame, a validade do negócio jurídico é incontroversa.

No que toca à inadimplência, argumenta a ré que: (i) com a expedição do habite-se, que ocorreu dentro do prazo para entrega do imóvel (08/05/2022), sua obrigação contratual foi devidamente cumprida; (ii) a pandemia representou fortuito que exclui a responsabilidade contratual da ré, na forma do art. 393, do Código Civil.

Sem razão, contudo.

Primeiro, porque as partes estabeleceram na cláusula “J – Data da conclusão da obra”, que o empreendimento deveria ter sido concluído até novembro de 2021, com tolerância de 180 dias (fl. 157).

Dessa forma, ao contrário do que quer fazer crer a ré, a simples expedição do “habite-se” não é suficiente para a demonstração de que a obrigação contratual foi adimplida.

A respeito do tema, aliás, dispõe a Súmula 160, do e. TJSP que:

“A expedição do habite-se, quando não coincidir com a imediata



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
1ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS FLORES, 703, Osasco - SP - CEP 06110-100
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

disponibilização física do imóvel ao promitente comprador, não afasta a mora contratual atribuída à vendedora.” (DJE 01/02/2016, p. 5 a 10)

Nesse contexto, para a demonstração do cumprimento da obrigação contratual, deveria a ré ter exibido documentação apta a demonstrar que o imóvel foi disponibilizado ao promitente comprador, o que poderia ter sido feito mediante exibição de termo de entrega de chaves ou documento equivalente.

Note-se que o presente feito foi distribuído em abril/2023 e não há qualquer documento que indique que o imóvel tenha sido efetivamente disponibilizado aos autores no período anterior.

Nesse sentido, em caso análogo e recente, assim entendeu o e. TJSP:

ACÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C.C. DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS, COBRANÇA DE MULTA CONTRATUAL INDENIZAÇÃO POR E MATERIAIS - Compromisso de compra e venda de imóvel – Atraso na entrega da obra além do prazo de tolerância de 180 dias (Súmula 164 do TJSP) – Referência à pandemia que não é suficiente para afastar a responsabilidade pelo atraso na obra – Aplicação do tema 1 do IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000 – Expedição do "habite-se" que não afasta a mora contratual atribuída à vendedora – Restituição integral dos valores pagos e em parcela única (Súmula 543 do STJ e Súmula 2 do TJSP) – Rescisão contratual por culpa exclusiva da ré/apelante – Juros de mora desde a citação (art. 405 do Código Civil) – Precedentes jurisprudenciais – Lucros cessantes – Valor indenizatório de 0,5% sobre o valor atualizado do contrato – Admissibilidade – Inteligência da Súmula 162, do TJSP – Precedentes – Sucumbência integralmente carregada à ré, diante da sucumbência mínima dos autores (art. 86, parágrafo único, CPC) – Sentença mantida – Recurso improvido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
1ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS FLORES, 703, Osasco - SP - CEP 06110-100
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

(TJSP; Apelação Cível 1001732-73.2019.8.26.0150; Relator (a): Lígia Araújo Bisogni; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cosmópolis - 1ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 24/07/2023; Data de Registro: 24/07/2023)

De outro lado, não prospera a argumentação de que a pandemia tenha constituído caso fortuito ou força maior a justificar o atraso na entrega do imóvel e afastar a inadimplência da parte ré. Sobretudo porque no caso dos autos o negócio jurídico foi celebrado em março de 2021, quando os efeitos da pandemia já eram conhecidos por todos, inexistindo a imprevisibilidade inerente ao caso fortuito.

Ademais, em casos semelhantes, o e. TJSP decidiu que a pandemia não poderia ser considerada caso fortuito também porque a construção civil foi considerada formalmente como atividade essencial pelo Governo Federal:

APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. DILAÇÃO PROBATÓRIA. DESNECESSIDADE. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL APÓS O TÉRMINO DO PRAZO DE TOLERÂNCIA. LUCROS CESSANTES DEVIDOS ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES. JUROS DE OBRA. COBRANÇA ANTERIOR À MORA DA CONSTRUTORA. LEGALIDADE. COBRANÇA POSTERIOR À MORA. INADMISSIBILIDADE. INTERPRETAÇÃO DA TESE APROVADA NO IRDR N. 0023203-35.2016.8.26.0000 (TEMA 06). SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. Se a prova documental juntada aos autos é suficiente para o correto equacionamento da lide, a dispensa da dilação probatória não configura cerceamento de defesa. Julgamento antecipado do pedido que observou o disposto no artigo 355 do Código de Processo Civil. 2. **A pandemia decorrente da proliferação do vírus da COVID-19 não pode ser considerada caso fortuito ou força**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
1ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS FLORES, 703, Osasco - SP - CEP 06110-100
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

maior, quando, durante o período, a atividade exercida pela pessoa jurídica relativa à construção civil foi formalmente considerada essencial pelo Governo Federal e, materialmente, a disseminação de empreendimentos imobiliários no Estado de São Paulo, durante a crise sanitária, é fato notório. 3. É cabível a condenação por lucros cessantes quando a vendedora descumpre o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio. Aplicação da Súmula 162 deste Egrégio Tribunal. 4. Lucros cessantes fixados em 0,5% do valor atualizado do imóvel e devidos a partir do início do atraso até a efetiva entrega das chaves ao adquirente. Precedentes. 5. É ilícito o repasse dos "juros de obra", ou "juros de evolução de obra", ou "taxa de evolução da obra", ou outros encargos equivalentes após o prazo ajustado no contrato para entrega das chaves da unidade autônoma, incluído período de tolerância. Aplicação da tese aprovada no IRDR n. 0023203-3520168260000 (Tema 6). (TJSP; Apelação Cível 1002055-68.2022.8.26.0281; Relator (a): Maria do Carmo Honorio; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itatiba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/02/2023; Data de Registro: 12/02/2023)

Rescisão contratual c/c pedido de restituição de valores pagos. Nulidade da sentença não evidenciada. Juiz é o destinatário das provas e cabe a ele analisar a prova utilizada para formação de sua convicção à solução da lide. Contrato particular de promessa de venda e compra de unidade imobiliária. Incidência do CDC. Prazo de tolerância que não deve contado em dias úteis. Súmula 164 e Tema 1 do IRDR nº 4, ambos deste TJSP. Atraso na entrega do imóvel evidenciado. Aplicação da Súmula 543 do STJ. Devolução de todos os valores pagos pelas Corrés que é medida adequada e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
1ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS FLORES, 703, Osasco - SP - CEP 06110-100
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

advocatícios – Majoração do percentual arbitrado – Observância do artigo 85, §§ 2º e 11, do CPC. (TJSP; Apelação Cível 1137724-88.2021.8.26.0100; Relator (a): José Joaquim dos Santos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/02/2023; Data de Registro: 24/02/2023)

Em suma, a requerida não se desincumbiu do ônus de comprovar o adimplemento contratual.

Nesse contexto, a inadimplência da ré caracteriza a mora, na forma do art. 394, do Código Civil, e autoriza a rescisão contratual (art. 475, do Código Civil), o que impõe a devolução integral dos valores pagos pelos autores à requerida.

E, tratando-se de rescisão decorrente de culpa exclusiva da ré, a restituição das parcelas pagas deve ser integral, sem qualquer abatimento e sem direito de retenção pela ré de quaisquer valores, retornando as partes à situação inicial.

Destaco que entendimento foi expressamente consolidado pela Súmula 543, do C. STJ:

“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.”

Ademais, a devolução deve ocorrer em parcela única, conforme disposto na Súmula 2 do e. TJSP: *“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.”*

Destaco que é cabível também a condenação da ré à restituição dos gastos despendidos pelos autores a título de comissão de corretagem. O dever de indenizar, no caso dos autos, decorre não da validade da cláusula (questão não suscitada nos autos, mas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
1ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS FLORES, 703, Osasco - SP - CEP 06110-100
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

debatida pela defesa), mas sim da rescisão contratual por inadimplência do réu.

A propósito, em caso bastante semelhante:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Imóvel – Ação de rescisão cumulada com devolução de quantias pagas e indenização por danos morais – Sentença de parcial procedência do pedido – Inconformismo manifestado pela autora – Cabimento – **Rescisão por culpa da vendedora caracterizada – Valores pagos a título de comissão de corretagem que devem integrar a devolução** – Danos morais – Ocorrência – Valor pleiteado que se afigura razoável e adequado – Sentença reformada – Recurso provido, com observação. (TJSP; Apelação Cível 1027597-07.2022.8.26.0405; Relator (a): Rui Cascaldi; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/07/2023; Data de Registro: 20/07/2023)

Sublinho, ademais, que os valores indicados pela parte autora não foram impugnados pela ré, inexistindo dúvida sobre o *quantum* indenizatório.

O montante deverá corrigido pela Tabela Prática do TJSP desde cada desembolso, com incidência de juros moratórios de 1% ao mês desde a citação (arts. 397, parágrafo único, e 405 do CC, c/c Enunciado nº 163 das Jornadas de Direito Civil).

DISPOSITIVO

Diante de todo o exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos formulados na inicial (artigo 487, I, do Código de Processo Civil) e o faço para:

- (i) declarar rescindido o contrato estabelecido entre as partes objeto destes autos (fls. 154/158) em razão da inadimplência da ré;
- (ii) condenar a parte requerida à devolução à parte autora da quantia equivalente a **R\$ 148.404,24** (cento e quarenta e oito mil quatrocentos e quatro reais e vinte e quatro centavos), referente aos pagamentos realizados, sem prejuízo de eventuais valores pagos no curso deste processo, com correção monetária pela Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça de São Paulo desde os respectivos pagamentos e juros de mora de 1%



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
1ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS FLORES, 703, Osasco - SP - CEP 06110-100
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ao mês a partir da citação (20/04/2023).

Anoto que a parte autora deverá comprovar a existência de valores que eventualmente pagou à ré no curso deste do processo em incidente de liquidação de sentença.

Em razão da sucumbência, condeno o réu ao pagamento de custas e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da condenação, na forma do art. 85, § 2º do CPC.

Transitado em julgado, proceda-se conforme dispõe o art. 1.286, §1º, NSCGJ. Nada sendo requerido em 10 dias, arquivem-se os autos com as anotações e cautelas de praxe, observando-se o art. 1.098, NSCGJ e os procedimentos estabelecidos no Comunicado Conjunto 2682/2021 (DJE 18/11/2021, p. 1).

P.I.C.

Osasco, 25 de julho de 2023.

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