


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XII - NOSSA SENHORA DO Ó

3ª VARA CÍVEL

Rua Tomás Ramos Jordão, 101, 3º andar - Sala 306 - Freguesia do Ó

CEP: 02736-000 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3405-7517 - E-mail: nossasrao1a7cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: [REDACTED]
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: [REDACTED]
 Requerido: **Bv Resort e Incorporações Ltda**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). [REDACTED]

Vistos.

Tratam os presentes autos de ação rescisória cumulada com devolução de valores pagos ajuizada por [REDACTED] contra **Bv Resort e Incorporações Ltda**, sustentando, em síntese, que adquiriu duas frações/cotas da unidade autônoma nº B128 CDA e A415 CDJ, em regime de MULTIPROPRIEDADE, sistema pelo qual o título de propriedade de um imóvel é fracionado em cotas, correspondendo cada qual destas a uma fração da propriedade sobre a unidade imobiliária autônoma. Aduz que o sistema de cotas tem por objeto o apartamento 128 CDA, Bloco B, Pavimento T, e apartamento 415 CDJ, Bloco A, Pavimento ST, pertencendo ao Empreendimento denominado Gramado BV Resort. Sustenta que entabulou com a ré dois “Contrato Particular de Compra e Venda de Unidade Imobiliária no Regime de Multipropriedade”, sendo cada uma das unidades imobiliárias negociadas no montante de R\$ 79.902,00 (setenta e nove mil novecentos e dois reais). Aponta que efetuou o pagamento de R\$ 78.182,82 (setenta e oito mil cento e oitenta e dois reais e oitenta e dois centavos) referente a unidade 415 CDJ, e o montante de R\$ 81.530,87 (oitenta e um mil quinhentos e trinta reais e oitenta e sete centavos) referente a unidade 128 CDA, totalizando o montante pago de R\$ 159.713,69 (cento e cinquenta e nove mil setecentos e treze reais e sessenta e nove centavos). Alega que a data prevista para entrega das unidades era 31/12/2019, com prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta dias), conforme Clausula Sétima, o qual encerrou-se na data de junho de 2020. Narra que as Unidades Imobiliárias apenas foram entregues na data de Janeiro de 2021, ou seja, após a data prevista contratualmente. Narra que não tendo outra alternativa notificou a Ré, solicitando a devolução dos valores já pagos, a Ré por sua vez, manteve-se inerte. Pugna, portanto, pela rescisão do contrato e a devolução integral dos valores pagos. Com a inicial, vieram documentos (fls. 25/122).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XII - NOSSA SENHORA DO Ó

3ª VARA CÍVEL

Rua Tomás Ramos Jordão, 101, 3º andar - Sala 306 - Freguesia do Ó

CEP: 02736-000 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3405-7517 - E-mail: nossasrao1a7cv@tjsp.jus.br

Determinada a emenda da inicial, sobreveio petição e documentos de fls. 126/129.

A tutela de urgência foi indeferida (fls. 130/131). Contra esta decisão, o autor interpôs agravo de instrumento (fl. 136/152), tendo o eg. Tribunal de Justiça de São Paulo negado provimento ao recurso (fls. 311/314).

Citada, a ré ofertou resposta com documentos (fls. 153/293). Sustenta que o atraso das obras decorreu dos efeitos da pandemia da COVID-19. Alega que os decretos que paralisaram as atividades da construção civil e impediram a realização de assembleia, dentre os quais os Decretos Estaduais n. 55128, de 19 de março de 2020, n. 55.154, de 02 de abril de 2020 e n.55.184, de 15 de abril de 2020, bem como os Decretos Municipais n. 70, de 17 de março de 2020, n. 72, de 19 de março de 2020, n. 73, de 20 de março de 2020 e n. 82, de 05 de abril de 2020. Aponta que os efeitos decorrentes da Pandemia pelo COVID 19 não deixam dúvida de que a efetiva entrega da obra, com a realização da Assembleia de Constituição do Condomínio, só não ocorreu em virtude de situação que configura Força Maior e, portanto, causa excludente da responsabilidade civil. Assinala que o requerente pleiteou a rescisão, após ter recebido a fração, confirmado as reservas e disponibilizado a fração no pool. Pugna pela improcedência da demanda.

Houve réplica (fls. 297/310).

Determinada a especificação de provas, a parte autora pugnou pelo pronto julgamento, ao passo que a ré ficou-se inerte.

É a síntese do necessário.

FUNDAMENTO E DECIDO.

A matéria objeto da lide em questão dispensa dilação probatória, uma vez que as questões controversas são apenas de direito e de fato passíveis de comprovação documental, prescindindo da produção de prova em audiência.

Deste modo, configurada está a hipótese de julgamento antecipado da lide, motivo pelo qual passo a julgar o pedido formulado pelo autor, nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil.

De início, há que se destacar a natureza consumerista da relação estabelecida entre as partes deste litígio, de modo que, incidentes no caso em apreço, os preceitos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XII - NOSSA SENHORA DO Ó

3ª VARA CÍVEL

Rua Tomás Ramos Jordão, 101, 3º andar - Sala 306 - Freguesia do Ó

CEP: 02736-000 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3405-7517 - E-mail: nossasrao1a7cv@tjsp.jus.br

invocados na Lei 8.078/90, que dentre outros, proclama a vulnerabilidade, hipossuficiência e boa-fé objetiva do consumidor, admitindo, em hipóteses restritas, a inversão do ônus probatório em seu benefício.

O pedido é procedente.

São fatos incontroversos que a conclusão da obra estava prevista para o dia 31 de dezembro de 2019 e que houve atraso superior a 180 dias para conclusão do empreendimento.

A ré, por sua vez, não nega que houve descumprimento do prazo de entrega, reconhecendo que o prazo de conclusão da obra se encerrou em junho de 2020 e, até a data da distribuição desta ação, contava com atraso de mais de cinco meses.

Não há como acolher a excludente de responsabilidade civil invocada pela ré, uma vez que a construção civil não foi paralisada pela pandemia COVID-19. O Decreto Federal nº 10.342, de 07 de maio de 2020, incluiu o setor da construção civil como atividade indispensável ao atendimento inadiáveis da comunidade e do crescimento econômico do país.

Ademais, o prazo de entrega do empreendimento imobiliário estava previsto para o dia 31 de dezembro de 2019, ou seja, antes do advento da pandemia, de modo que não há como ser acionado o estado pandêmico como motivo de força maior para o atraso na entrega da obra.

Nesse contexto, demonstrado que a culpa pelo inadimplemento contratual é da requerida, possível a resolução do negócio com a restituição integral dos valores pagos.

Aplica-se no caso dos autos a súmula nº 543 do Colendo Superior Tribunal de Justiça, *in verbis*: "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".

Nesse sentido, o Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo já decidiu:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XII - NOSSA SENHORA DO Ó

3ª VARA CÍVEL

Rua Tomás Ramos Jordão, 101, 3º andar - Sala 306 - Freguesia do Ó

CEP: 02736-000 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3405-7517 - E-mail: nossasrao1a7cv@tjsp.jus.br

"*RESCISÃO CONTRATUAL*. Compra e venda de *imóvel* em construção. Julgamento de parcial procedência dos pedidos. Inconformismo da ré. - Configurada a culpa da vendedora pela *rescisão* do negócio, pois não entregou o *imóvel* dentro do lapso temporal previsto no contrato. Restituição da integralidade das importâncias pagas pelo apelado, excetuados os valores atinentes à comissão de corretagem. Repetição de tal quantia incabível no caso. Comprador estava plenamente ciente do dever de arcar com os custos da prestação dos serviços de intermediação imobiliária. Possibilidade de transferir ao adquirente a obrigação de arcar com a contraprestação devida ao corretor. Inteligência dos artigos 722, 724 e 725 do Código Civil. Adoção do entendimento manifestado pelo E. STJ por ocasião do julgamento de recursos repetitivos envolvendo o tema em questão. - Devolução da quantia correspondente ao pagamento de taxa Sati. Ausência de discriminação dos supostos serviços prestados a título de assessoria técnica-imobiliária. - Reparação por lucros cessantes afastada. Pretensão de resilição que revela a falta de interesse da compradora na manutenção do contrato. - Danos morais não caracterizados. Mero inadimplemento contratual, que não ocasionou afronta à honra ou à dignidade do consumidor. - Sucumbência recíproca, sem a compensação da verba honorária. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO EM PARTE." (TJSP; Apelação 1006895-24.2017.8.26.0564; Relator (a): Paulo Alcides; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/05/2018; Data de Registro: 04/05/2018)

"Compromisso de compra e venda. *Rescisão* contratual c/c pedido de indenização por danos materiais e morais. Preliminar afastada. Ausência de violação ao princípio da dialeticidade. Contrato rescindido por culpa das rés. *Atraso* na entrega do empreendimento. Devida a restituição integral dos valores pagos pelos compradores. Irrelevante haverem os adquirentes alienado fiduciariamente o *imóvel* em garantia da dívida. Devolução de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XII - NOSSA SENHORA DO Ó

3ª VARA CÍVEL

Rua Tomás Ramos Jordão, 101, 3º andar - Sala 306 - Freguesia do Ó

CEP: 02736-000 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3405-7517 - E-mail: nossasrao1a7cv@tjsp.jus.br

gastos com IPTU e ITBI. Cabimento. Recurso improvido. " (TJSP; Apelação 1015934-09.2016.8.26.0361; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/05/2018; Data de Registro: 03/05/2018)

No tocante ao prazo para devolução, há tese firmada em recurso repetitivo,

in verbis:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA DE *IMÓVEL*. DESFAZIMENTO. DEVOLUÇÃO DE PARTE DO VALOR PAGO. MOMENTO. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC: em contratos submetidos ao Código de Defesa do Consumidor, é abusiva a cláusula contratual que determina a restituição dos valores devidos somente ao término da obra ou de forma parcelada, na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de *imóvel*, por culpa de quaisquer contratantes. Em tais avenças, 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. 2. Recurso especial não provido. (STJ, REsp 1300418/SC, S2-Segunda Seção, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 13.11.2013).

Portanto, a devolução deverá ser feita de forma imediata e em parcela única, nos termos acima expostos. No mesmo sentido a súmula 2 do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que prescreve: "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."

E, por ser a ré responsável pelo rompimento do contrato, os juros moratórios deverão fluir a partir da citação e a correção monetária a partir de cada desembolso.

Nesse sentido:

"APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XII - NOSSA SENHORA DO Ó

3ª VARA CÍVEL

Rua Tomás Ramos Jordão, 101, 3º andar - Sala 306 - Freguesia do Ó

CEP: 02736-000 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3405-7517 - E-mail: nossasrao1a7cv@tjsp.jus.br

VENDA. *RESCISÃO* CONTRATUAL. *Atraso* incontroverso na entrega do *imóvel*, após o término do prazo de tolerância de *180 dias*. Culpa exclusiva das apelantes caracterizada. Retorno das partes ao status quo ante. Apelados que teriam direito à restituição integral dos valores pagos. No presente caso, todavia, a devolução deve ficar limitada a 90% do montante desembolsado, uma vez que o magistrado não pode extrapolar os limites objetivos do pedido formulado. Aplicação do princípio da adstrição ou congruência. Quantum que deverá ser restituído em parcela única, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora a partir da citação. DESPESAS CONDOMINIAIS. Impossibilidade de cobrança do referido encargo dos apelados, visto que eles sequer foram imitados na posse do *imóvel*. Sentença mantida. SUCUMBÊNCIA. Majoração dos honorários advocatícios, segundo as disposições do art. 85, §11, do CPC/2015. RECURSO NÃO PROVIDO " (TJSP; Apelação 1005036-06.2017.8.26.0068; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/08/2018; Data de Registro: 13/08/2018).

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado por **Leandro Couto** contra **Bv Resort e Incorporações Ltda**, para rescindir o contrato celebrado entre as partes e determinar a restituição do montante pago de R\$ 159.713,69 (cento e cinquenta e nove mil setecentos e treze reais e sessenta e nove centavos), corrigindo-se pela Tabela Prática deste Egrégio Tribunal de Justiça a partir de cada desembolso, e com incidência de juros de mora de 1% a partir da citação. Extingo, pois, o processo com fulcro no art. 487, I, do Código de Processo Civil.

Condeno a ré ao pagamento das custas e dos honorários, os quais fixo em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

P.I.

São Paulo, 03 de maio de 2023.