


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Guarulhos

FORO DE GUARULHOS

8ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, Sala 1503, 15ª Andar - Sala 2002, 20º Andar - Vila Tijuco

CEP: 07091-060 - Guarulhos - SP

Telefone: (11) 2845-9267 - E-mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: [REDACTED]
 Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível**
 Requerente: [REDACTED]
 Requerido: **Water Park São Pedro Empreendimentos Imobiliários Ltda**

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

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão contratual c.c restituição de quantias pagas proposta por [REDACTED] em face de **WATER PARK SÃO PEDRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**. Aduzem, em síntese, que, no dia 12.02.23, adquiriram da ré 06 (seis) cotas de imóveis em regime de multipropriedade através do “Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária do Empreendimento Thermas São Pedro Park Resort no Regime de Multipropriedade”, no valor total de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais). Alegam que efetuaram o pagamento do montante de R\$ 15.726,00 (quinze mil setecentos e vinte e seis reais), debitados de cartão de crédito de titularidade do autor. Afirmam que, no dia 17.02.23, exerceram seu direito ao arrependimento, conforme cláusula contratual e encaminharam notificação extrajudicial à ré. Ocorre que a ré se manteve inerte quanto à devolução de valores. Requerem a rescisão dos seis “Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária do Empreendimento Thermas São Pedro Park Resort no Regime de Multipropriedade”, referentes às cotas denominadas: B/347/03, B/353/40, B/349/06, B/349/12, B/347/08, B/353/37, com a consequente devolução integral dos valores desembolsados pelos autores no montante de R\$ 15.726,00 (quinze mil setecentos e vinte e seis reais) e eventuais valores pagos no decorrer do processo. Juntaram documentos (fls. 24/177).

Deferida parcialmente a tutela de urgência (fls. 177/180 e 191). Citação (fls. 220). Contestação (fls. 223/235 e 259/271). Réplica (fls.

[REDACTED] - lauda 1


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Guarulhos

FORO DE GUARULHOS

8ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, Sala 1503, 15ª Andar - Sala 2002, 20º Andar - Vila Tijuco

CEP: 07091-060 - Guarulhos - SP

Telefone: (11) 2845-9267 - E-mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br

298/311). Especificação de provas (fls. 315 e 316).

É o relatório.

FUNDAMENTO E DECIDO.

Passo ao julgamento antecipado da lide, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

Preliminarmente, não há que se falar em incompetência territorial, uma vez que a parte autora, consumidora, reside nesta comarca, prevalecendo sobre o foro de eleição. Nesse sentido, segue o entendimento, verbis:

Agravo de instrumento. Ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel. Trata-se de direito pessoal oriundo de contrato de promessa de compra e venda, razão pela qual não se aplica o artigo 47 do CPC. Ainda que o contrato tenha cláusula de foro de eleição, o que não foi objeto da irresignação da agravada, é fato que o apelado possui domicílio na Comarca de São José do Rio Preto, sendo facultado ao consumidor o ajuizamento da ação no seu domicílio (CDC, art. 101, inciso I). Precedentes desta Câmara. Agravo provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2204957-31.2020.8.26.0000; Relator (a): Silvério da Silva; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/02/2021; Data de Registro: 25/02/2021)

Afasto, ainda, o argumento de ilegitimidade passiva, uma vez que a relação entre as partes é de consumo e a pessoa jurídica faz parte da cadeia de consumo, respondendo, portanto, solidariamente, por eventual violação ao direito do consumidor.

No mérito, o pedido é procedente.

Cumprе consignar, inicialmente, que a relação estabelecida entre as partes é de natureza consumerista, uma vez que as partes enquadram-se nos conceitos de consumidor e fornecedor descritos nos artigos 2º e 3º da Lei 8.078/90, na medida em que os autores adquiriram como destinatários finais o imóvel comercializado pela ré no mercado de consumo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Guarulhos

FORO DE GUARULHOS

8ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, Sala 1503, 15ª Andar - Sala 2002, 20º Andar - Vila Tijuco

CEP: 07091-060 - Guarulhos - SP

Telefone: (11) 2845-9267 - E-mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br

Decorre da narrativa de ambas as partes a inexistência de dúvida quanto à contratação, à pretensão de distrato e aos valores pagos.

A controvérsia cinge-se à validade ou não da retenção dos valores pagos e o exercício do direito ao arrependimento.

Pois bem.

No presente caso, os autores adquiriram da ré 06 (seis) cotas de imóveis em regime de multipropriedade no dia 12.02.23 (fls. 31/162). Verifica-se que houve o pagamento a título de entrada/sinal do valor de R\$ 15.726,00 (quinze mil setecentos e vinte e seis reais), por meio de cartão de crédito.

Por outro lado, os autores desistiram poucos dias depois do ato de formalização do negócio, conforme notificação extrajudicial recebida no dia 17.02.23 (fls. 174/176), manifestando sua vontade nos termos do artigo 49 do Código de Defesa do Consumidor.

Vale ressaltar, ainda, que são aplicáveis os ditames da Lei do Distrato (Lei n.13.786/2018), uma vez que o compromisso de compra e venda em tela foi celebrado após o dia 27 de dezembro de 2018 - data da publicação e vigência da norma.

Dispõe o artigo 67-A, § 10º, da Lei 13.786/2018: “Os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador permitem ao adquirente o exercício do direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem”.

Desta forma, caracterizada a desistência do contrato conforme cláusula décima sétima do contrato firmado entre as partes, de rigor a restituição integral dos valores pagos, inclusive dos valores relativos à comissão de corretagem, a serem devolvidos de uma vez, como previsto no parágrafo único do artigo 49 do Código de Defesa do Consumidor e artigo 67-A, § 10º, da Lei 13.786/2018, devidamente corrigidos.

Nesse sentido, segue o entendimento jurisprudencial, *verbis*:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Guarulhos

FORO DE GUARULHOS

8ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, Sala 1503, 15ª Andar - Sala 2002, 20º Andar - Vila Tijuco

CEP: 07091-060 - Guarulhos - SP

Telefone: (11) 2845-9267 - E-mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br

APELAÇÃO Rescisão Compra e venda de imóvel contratual ilegitimidade afastadas Preliminares de Aplicação do CDC ante o entendimento sumulado pelo STJ acerca da natureza consumerista da relação estabelecida entre a autora e a cooperativa Desistência dos autores dentro do prazo de 7 dias previsto no art. 49 do CPC Contratação efetivada em stand de vendas, fora da sede da ré Inteligência do artigo 67-A, §10 da Lei 4.591/64 Devolução integral dos valores pagos Sentença mantida Recurso desprovido. (TJSP, 6ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 1112736-03.2021.8.26.0100, rel. Des. Costa Netto, j. em 15.09.22).

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES. Insurgência do autor contra r. sentença de parcial procedência. Acolhimento em parte. Direito de arrependimento do consumidor evidenciado, com base na legislação específica. Contratação formalizada no estande de vendas, no próprio loteamento, local que não equivale à sede das apeladas. Aplicação do artigo 67-A, §10º, da Lei 4.951/64, incluído pela Lei 13.786/18. Adquirente que manifestou arrependimento no prazo de 07 dias, por meio de telegrama e mensagens eletrônicas enviadas às rés, o que supriu a falta de envio de carta registrada (art. 67-A, §11º, Lei 4.951/64), pois o ato atendeu sua finalidade. Contrato, ademais, que é omissis quanto a esta forma de desfazimento da avença, violando o dever de informação previsto no artigo 26-A, VII, da Lei 13.786/18. Assim, não pode o consumidor ser prejudicado pela conduta negativa das fornecedoras. Precedente do STJ. Restituição integral do valor pago pelo adquirente que é medida de rigor. Juros de mora computados a partir da citação. Precedente. Honorários contratuais (dano emergente). Não cabimento de indenização, porque ausente a demonstração do efetivo pagamento. Sucumbência. Em razão do decaimento de parte significativa do pedido, mantém-se a sucumbência recíproca. Honorários que não comportam fixação por equidade, em razão da nítida feição econômica da demanda. SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP, 6ª Câmara de Direito Privado, Apelação Cível nº 1030135-37.2021.8.26.0100, rel. Des. Donegá Morandini, j. em 06.04.22).

APELAÇÃO CÍVEL COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores pagos julgada improcedente - Desistência do comprador - Exercício do direito de arrependimento que se deu seis dias após a aquisição do lote - Contratação que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Guarulhos

FORO DE GUARULHOS

8ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, Sala 1503, 15ª Andar - Sala 2002, 20º Andar - Vila Tijuco

CEP: 07091-060 - Guarulhos - SP

Telefone: (11) 2845-9267 - E-mail: guarulhos8cv@tjsp.jus.br

se deu no estande de vendas montado no loteamento, fora da sede da incorporadora Inteligência do artigo 67-A, §10 da Lei 4.591/64, adicionado pela Lei do Distrato que prevê possibilidade do exercício do direito de arrependimento no prazo de 7 dias a contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador - Devolução integral dos valores pagos, inclusive a comissão de corretagem, de rigor - Prejudicado o recurso adesivo da ré - Recurso do autor provido e prejudicado o recurso adesivo da ré". (TJSP, 2ª Câmara de Direito Privado, Apelação Cível nº 1016180-70.2020.8.26.0100, rel. Des. José Carlos Ferreira Alves, j. em 24.05.21)

Assim, a procedência do feito é de rigor.

Do exposto, confirmo a liminar deferida às fls. 177/180 e, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PROCEDENTE** o pedido para rescindir o contrato firmado entre as partes e condenar a parte requerida **WATER PARK SÃO PEDRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** a restituir aos autores, os valores pagos, no montante de R\$ 15.726,00 (quinze mil setecentos e vinte e seis reais) e eventuais valores pagos no decorrer do processo, acrescentando-se correção monetária pela Tabela Prática deste Egrégio Tribunal, a partir do desembolso até a efetiva devolução, bem como juros moratórios de 1% ao mês, devidos a contar da citação.

Diante da sucumbência, condeno a parte requerida ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% do valor da condenação.

Transitada em julgado e, nada sendo requerido, regularizem-se os autos e arquivem-se, com as cautelas de praxe.

Publique-se. Intime-se e cumpra-se.

Guarulhos, 18 de julho de 2023.

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