



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE GUARULHOS
 FORO DE GUARULHOS
 9ª VARA CÍVEL
 RUA DOS CRISÂNTEMOS, 29, Guarulhos - SP - CEP 07091-060
 Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1029790-87.2021.8.26.0224
 Classe - Assunto: Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro
 Requerente: ~~Rosemary Rodrigues de Sousa~~
 Requerido: Jjo Construtora e Incorporadora Ltda e outro

Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). ANA CAROLINA MIRANDA DE OLIVEIRA

Vistos.

I. RELATÓRIO

Cuida-se de ação de resolução/resilição contratual e restituição de valores e pedido de tutela provisória de natureza antecipada de urgência ajuizada por ROSEMARY RODRIGUES DE SOUSA em face de JJO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA e VEGUS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. Narrou, em síntese, que comprou a unidade 0618 do Residencial The Gate no stand de vendas da Requerida para residir e houve atraso na entrega do empreendimento. Assim, ajuizou a presente demanda pleiteando a rescisão contratual com a devolução da totalidade dos valores pagos, e pagamento da multa estipulada em contrato.

Foi concedida parcialmente a gratuidade de justiça (fls. 140).

Foi deferida parcialmente tutela provisória (fls. 151/162).

Citada, a parte ré apresentou contestação (fls. 162/202). Preliminarmente, arguiram a ilegitimidade passiva da corré VEGUS. No mérito, alegou que, em razão da notória pandemia causada pela COVID-19, restou constatada a dificuldade em cumprir o cronograma do término da obra. Porém, o atraso na entrega foi mínimo, mesmo com as dificuldades não previstas. Alegou ainda que a parte autora está em mora com o contrato, não dispondo de valores suficientes para assumir um financiamento imobiliário. Nesses termos, pugnou pela improcedência da ação.

Réplica (fls. 269/281).

Instadas as partes a especificarem provas (fls. 284), apenas a autora se manifestou, pugnano pelo julgamento antecipado (fls. 287/292).

1029790-87.2021.8.26.0224 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
9ª VARA CÍVEL
RUA DOS CRISÂNTEMOS, 29, Guarulhos - SP - CEP 07091-060
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

É o relatório.

II-FUNDAMENTAÇÃO

O presente feito comporta julgamento antecipado, pois os fatos estão provados, documentalmente, sendo desnecessária a produção de provas em audiência ou técnica, nos termos do art. 355, I do CPC.

Os pressupostos de existência e desenvolvimento válido e regular estão presentes. A petição inicial preenche adequadamente os requisitos dos artigos 319 e 320, do Código de Processo Civil de 2015, e os documentos utilizados para instruí-la são suficientes para amparar os fatos narrados e o pedido realizado.

As condições da ação devem ser aferidas *in status assertionis* e, no caso, foram demonstradas. As partes são legítimas e estão bem representadas. O interesse de agir foi comprovado, sendo a tutela jurisdicional necessária e a via escolhida adequada.

Afasta-se a preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela corré VEGUS, pois mesmo que a empresa não tenha figurado no contrato firmado com o adquirente, é notório a sua interação com o mencionado vínculo contratual, emprestando seu nome a variados informes e documentos trazidos ao feito (fls. 116/120 e 240/248).

Importante frisar, aliás, que a relação jurídica entre as partes é regida pelas normas protetivas do direito do consumidor, assim todos os contribuintes para a comercialização do produto fornecido pela parte ré respondem solidariamente perante os compradores destinatários finais (art. 7º § único, e 28, §2º, do Código de Defesa do Consumidor), sendo certo que a própria ré admite que a empresa VEGUS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pertencente ao mesmo grupo econômico da requerida VEGUS DESENVOLVIMENTO E PARTICIPAÇÃO LTDA, sendo inegável que faz parte da cadeia de consumo do bem adquirido.

Ultrapassadas as questões preliminares, passa-se a apreciar o mérito.

Compulsando os autos, verifica-se a celebração de contrato de compromisso de compra e venda de uma unidade imobiliária (fls. 104/108) no qual foi estabelecido que o imóvel deveria ter sido entregue 22 meses após a data do contrato (fls. 53).

Contudo, mesmo que acrescido ao prazo final contratualmente estipulado o prazo de tolerância de 180 dias, o que resultaria no dia 10/03/2021, verificou-se que as obras sofreram comprometimento em seu andamento.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
9ª VARA CÍVEL
RUA DOS CRISÂNTEMOS, 29, Guarulhos - SP - CEP 07091-060
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Não há nos autos qualquer informação sobre a entrega das chaves para a autora, de modo que patente a extrapolação do prazo tolerável para entrega do empreendimento e o descumprimento contratual por parte da requerida.

Com efeito, o próprio contrato pactuado entre as partes já prevê uma cláusula de carência para a entrega do imóvel estipulada em 180 (cento e oitenta) dias, justamente para que a requerida se resguardasse 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 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.

Aliás, no presente caso, a despeito de toda a argumentação despendida, percebe-se que a expedição do "habite-se" de fls. 255 é irrelevante, pois o adimplemento da obrigação somente se aperfeiçoa com a entrega da unidade em condições para utilização, conforme entendimento sumulado e vinculante do E. TJSP:

"Súmula 160: 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."

Ressalte-se, ainda, que o habite-se de fls. 255, datado de 21/05/2021 (ou seja, em período já após o decurso do prazo de tolerância) refere-se apenas ao térreo e subsolos do empreendimento, não indícios de quando seria disponibilizada a unidade à autora.

Por isso mesmo, inclusive, que o argumento de fortuito externo, refletido na pandemia de COVID-19, não vinga. O atraso das rés é patente, e ainda não há previsão de entrega do imóvel.

Nesta linha, tenho como que comprovado o inadimplemento contratual da requerida.

Não obstante, a parte ré demonstrou, para além de qualquer dúvida, que a autora estava inadimplente com relação a diversas parcelas referente ao contrato. Basta, para tanto, a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
9ª VARA CÍVEL
RUA DOS CRISÂNTEMOS, 29, Guarulhos - SP - CEP 07091-060
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

análise dos documentos de fls. 240/249.

Neste cenário, não cabe imputar às rés a culpa exclusiva pela resolução contratual, pois o mesmo contrato restou inobservado pela autora.

Conclui-se, assim, que o descumprimento da avença foi bilateral, com culpa recíproca entre os litigantes, sendo que a solução mais adequada é a resolução do contrato, com o retorno das partes ao *status quo ante* e a devolução **integral** dos valores pagos pela autora, incluída a corretagem, em parcela única, com correção monetária, a partir de cada desembolso, e juros, a contar da citação.

Ficam, assim, afastados os pedidos de aplicação da multa moratória e indenização por perdas e danos, bem como de aplicação da Lei nº 13.786/18 e retenção de parcela dos valores pagos.

Não custa lembrar, ademais, que, com a resolução do contrato, fica aberta a possibilidade de a ré reaver os valores despendidos com a construção com a venda do imóvel para terceiros.

Inclusive, esse é o entendimento deste E. Tribunal:

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. INDENIZAÇÃO. Ilegitimidade passiva (Rio Verde). Não acolhimento. Empresa, ainda que não tenha integrado a relação contratual, que emprestou seu nome a diversas comunicações, atraindo a responsabilidade pelo inadimplemento contratual. Mora contratual. Descumprimento recíproco entre os contratantes: as vendedoras pelo atraso na conclusão das obras e o comprador pela falta de pagamento do preço final ajustado. Comprovação das matérias. Inquestionável atraso na conclusão do empreendimento. Hipótese, também, de indiscutível falta de quitação do preço total. Subsistência de culpa recíproca entre os litigantes a autorizar o desfazimento do contrato sem ônus a nenhuma das partes, retornando os contratantes ao estágio anterior à avença. Precedentes do C. STJ: "O reconhecimento de culpa concorrente, desenvolvido para as hipóteses de responsabilidade civil por ato ilícito é, em princípio, passível de extensão para as hipóteses de inadimplemento contratual" (REsp 725.963/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI). Devolução integral dos valores quitados, sem multa e demais penalidades, prejudicados os pleitos para aplicação da Lei nº 13.786/18, perda das arras, perda da corretagem, ampliação da retenção, modificação da forma de devolução dos valores e pagamento da taxa condominial. RECURSO DO AUTOR PARCIALMENTE PROVIDO, DESPROVENDO-SE O APELO DAS RÉS. (TJSP; Apelação Cível 1003958-26.2019.8.26.0320; Relator (a): Donegá Morandini; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Limeira - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/06/2020; Data de Registro: 09/06/2020)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
9ª VARA CÍVEL
RUA DOS CRISÂNTEMOS, 29, Guarulhos - SP - CEP 07091-060
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CONTRATO - Compromisso de compra e venda de unidade autônoma - Responsabilidade solidária das corrés - Legalidade da cláusula de tolerância - Atraso na entrega das chaves verificado - Hipótese, contudo, em que se revelou legítima a retenção das chaves, por não ter satisfeito a autora a prestação maior do preço na data da entrega - Exceção do contrato não cumprido - Inteligência do art. 477 do Código Civil - Culpa recíproca das partes - Indenização por lucros cessantes indevida - Aplicação de correção monetária sob índice diverso do INCC - Incabível - Recorrente que não esclareceu qual índice deveria ser aplicado ou o período em que o INCC teria sido aplicado indevidamente - Pagamento de comissão de corretagem não comprovado - Ressarcimento do valor pago a título de taxa condominial - Cabimento - Taxa condominial aplicável somente quando configurada a posse, que não se concretizou em decorrência da retenção das chaves - Dano moral não caracterizado - Sentença reformada - Recurso provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 0006929-85.2013.8.26.0554; Relator (a): Luiz Antonio de Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 7ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 03/07/2018; Data de Registro: 03/07/2018)

III.DISPOSITIVO

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos, nos termos do artigo 487, I, do CPC, para:

(A) **DECLARAR** a resolução do contrato, por culpa recíproca; e

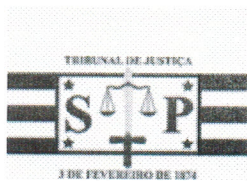
(B) **CONDENAR a ré à devolução de todos os valores pagos, com a incidência de correção monetária, de acordo com a Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, desde a data dos respectivos desembolsos, e juros legais de mora de 1% ao mês, desde a data da citação,**

Em vista da sucumbência recíproca, considerando o valor requerido de danos materiais e morais pedidos e os efetivamente obtidos, cada parte: a) arcará com 50% das custas processuais e; b) suportará a condenação dos honorários da parte contrária que ora fixo em 10% do valor da condenação para cada, nos termos do art. 85, §§ 2º e 4º do CPC.

Confirmo a antecipação dos efeitos da tutela deferida às fls. 151/152.

Em caso de gratuidade, as obrigações decorrentes da sucumbência ficarão sob condição suspensiva de exigibilidade, cabendo o credor demonstrar, no momento oportuno, que deixou de existir a situação de insuficiência de recursos, sob pena de extinção.

Por fim, de modo a evitar o ajuizamento de embargos de declaração, registre-se que ficam preteridas as demais alegações, por incompatíveis com a linha de raciocínio adotada,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
9ª VARA CÍVEL
RUA DOS CRISÂNTEMOS, 29, Guarulhos - SP - CEP 07091-060
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

observando que o pedido foi apreciado e rejeitado nos limites em que foi formulado.

Por corolário, ficam as partes advertidas, desde logo, que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com postulação meramente infringente lhes sujeitará a imposição da multa prevista pelo artigo 1026, §2º, do Código de Processo Civil.

Para fins de recurso, deverá ser recolhido o preparo, no importe de 4% sobre o valor da condenação, se houver, ou, caso não haja, ou não seja possível desde logo apurar o montante, sobre o valor atualizado da causa.

Transitado em julgado, arquivem-se os autos.

Publique-se. Intimem-se.

Guarulhos, 04 de fevereiro de 2022.

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