

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1011465-47.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Marco Aurelio Chinelato e outro**
 Requerido: **Beira Rio Park Empreendimento Imobiliario Spe Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL LUIZ MAIA SANTOS**

Vistos.

Marco Aurélio Chinelato e Gabriela Romani Chinelato propuseram ação declaratória de rescisão contratual com pedido de indenização por danos materiais contra **Beira Rio Park Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda e Associação Paris Park** alegando, em síntese, que são promitentes comparadores do lote nº 23, da quadra 12, do empreendimento denominado Residencial Paris Park, localizado na cidade de Araporã/MG, em relação ao qual desembolsaram R\$ 142.888,64 mediante pagamentos em dia. No entanto, as rés deixaram de cumprir com suas obrigações previstas no contrato, porque em assembleia realizada para discussão dos problemas apresentados pelo condomínio, ficaram estabelecidas as obras que ainda não haviam sido realizadas, quais sejam: 1) construção de rampa para embarque e desembarque para pequenas embarcações e suas licenças; 2) integração da adutora de água tratada ao reservatório Municipal através de travessia pela BR-153 execução e autorização DENIT; e 3) integração conforme contrato do sistema de esgoto a estação de tratamento municipal execução e licenças. Ainda, o Ministério Público Federal ajuizou ação civil pública contra as rés (processo nº 0003828-80.2017.4.01.3803 – 1ª Vara Federal de Uberlândia/MG), porque o empreendimento foi construído em área de preservação permanente, sendo irregular a licença ambiental. Discorreram sobre a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, a responsabilidade objetiva das rés e requereram a declaração de rescisão do contrato com a condenação das rés à restituição de R\$ 194.594,58, correspondentes ao valores pagos a título de parcelas do imóvel, condomínio, custas de cartório e corretagens, além da multa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

contratual. Juntaram documentos.

As rés foram citadas e, infrutífera a conciliação, apresentaram suas contestações.

A **Associação Paris Park** alegou, em preliminar, sua ilegitimidade passiva. No mérito, sustentou a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor entre associado e a associação constituída para administrar o condomínio. Disse não ter sido a responsável pela construção do condomínio e não ter sido parte no contrato de venda e compra, motivo pelo qual não pode ser responsabilizada pelos fatos descritos na petição inicial. Não é possível ressarcir os autores pelos valores desembolsados a título de taxa condominial, porque os adquirentes eram legítimos devedores dessas quantias. Pugnou pela improcedência. Juntou documentos.

A Beira **Rio Park Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda** alegou, em resumo, que o empreendimento foi construído de acordo os parâmetros legais e que o questionamento do Ministério Público na ação civil pública mencionada não traz maiores consequências para o contrato celebrado com os autores, na medida em que a unidade por eles adquirida está localizada fora do perímetro objeto de impugnação na ação coletiva. Discorreu sobre as obras construídas e do prazo de tolerância previsto no contrato, o qual foi respeitado pela incorporadora. Em relação à construção da adutora para disponibilização de água no empreendimento, aduziu que o Município não pode custear as obras necessárias, motivo pelo qual os empreendimentos situados no local da obra é que foram responsável por patrocinar a travessia da BR-153, o que se concretizou apenas no final de 2016. A despeito disso, a ré perfurou um poço artesiano no empreendimento, de modo que jamais houve suspensão do fornecimento de água para os adquirentes. O escoamento de esgoto teve o impacto de entraves burocráticos relativos à desapropriação de terreno de terceiro e autorização do órgão ambiental (haveria invasão em faixa de APP). A construção de rampa para embarque e desembarque foi suspensa em razão de ação judicial ajuizada pelo Ministério Público Federal. Impugnou o pedido de restituição dos valores pagos. Não houve descumprimento de cláusulas contratuais e por isso inexistência de multas previstas no instrumento. É permitida a cobrança da comissão de corretagem, sendo descabida a restituição. Conforme o contrato, era dos autores a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

obrigação em arcar com o pagamento das despesas condominiais. Pugnou pela improcedência. Juntou documentos.

Os autores apresentaram réplica.

As partes especificaram as provas que pretendiam produzir, determinando-se a complementação da prova documental. A seguir, as rés foram intimadas e não se manifestaram.

É o breve relatório.

Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois as alegações das partes e os documentos juntados bastam para o pronto desate do litígio.

O pedido procede em parte.

De proêmio, assenta-se a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, pois os autores, à evidência, são os destinatários finais do bem comprado, um lote de terreno. O artigo 2, *caput*, da Lei nº 8.078/90 estabelece: *Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final*. Não desnatura tal relação o fato de os autores pretenderem, eventualmente, explorar economicamente o imóvel, até porque, como visto, eles compraram apenas um dos lotes comercializados no empreendimento, e não dezenas, situação que poderia desconfigurar a condição de consumidores.

Ademais, a ré incorporadora também deve ser reputada fornecedora de produto. Com efeito, dispõe o artigo 3º, *caput*, do Código de Defesa do Consumidor: *Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços*.

Entretanto, é caso de se assentar a improcedência do pedido em relação à ré **Associação Paris Park**.

Com efeito, esta associação não é parte na relação contratual onde estabelecida a responsabilidade da corré e construtora do empreendimento. O pedido de


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

resolução contratual está baseado na falta de entrega do imóvel adquirido com toda a infraestrutura prevista no contrato, obrigações não extensíveis a esta associação constituída com a finalidade de preservar as características urbanísticas do condomínio a ser construído e, em síntese, administrar as relações internas entre os adquirentes das unidades autônomas (lotes de terreno).

Ou seja, não se pode estender à associação (constituída, entre outros, pelos promissários compradores dos imóveis – fl. 191), responsabilidade própria da construtora ou incorporadora. Estas últimas é que são responsáveis diretas em arcar com eventuais prejuízos decorrentes do atraso na entrega das obras.

O fato de ser postulado o ressarcimento de despesas condominiais pagas pelos autores não confere à associação o vínculo jurídico necessário entre o fato (atraso na entrega) e o dano daí decorrente (em específico, o pagamento das despesas condominiais). Tendo origem em ato de responsabilidade da incorporadora, será dela a obrigação de indenizar o consumidor adquirente por todos os prejuízos sofridos, onde se incluem estas despesas mencionadas.

Ultrapassada esta questão, em relação à ré **Beira Rio Park Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda** o pedido merece parcial acolhida, vencidos os autores em mínima extensão.

O atraso na entrega do lote de terreno objeto do compromisso de venda e compra é incontroverso, não se podendo acolher a justificativa da ré responsável pela construção do empreendimento, de caso fortuito ou força maior, pois nos termos da súmula nº 161, do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo: *Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram “res inter alios acta” em relação ao compromissário adquirente.*

O empreendimento deveria ser entregue, com toda a infra-estrutura prometida, até 31 de maio de 2015, admitido um prazo de tolerância de seis meses (cláusula nona – fl. 23). No entanto, como se vê da ata notarial lavrada em 12 de julho de 2016, ainda havia diversas obras pendentes de conclusão nessa data, tais como a


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

interligação da água ao sistema público, obra no alambrado, instalação de cancelas da portaria, cerca elétrica, muro de divisa, instalação da rampa de acesso ao reservatório da Usina Cachoeira Dourada (fls. 404/408), o que demonstra que o empreendimento não estava concluído na data prevista no contrato.

Entraves burocráticos com o ente público municipal onde localizado o empreendimento, notadamente em relação à adequação às normas ambientais, caracterizam fortuito interno e não podem vir em prejuízo do consumidor adquirente. É da vendedora a responsabilidade em entregar o empreendimento tal como previsto no contrato. Se isso não pode ocorrer por circunstâncias alheias à vontade dos compradores, eles não podem arcar com o prejuízo.

E, após a juntada dos documentos de fls. 399/485, a ré simplesmente silenciou, de modo que se admite a ausência de cumprimento das obrigações contratuais no prazo avençado.

É caso de aplicação da súmula 543, do colendo Superior Tribunal de Justiça: *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.*

No mesmo sentido é o entendimento sumulado pelo egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo: *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.*

Assim, o valor integral desembolsado pelos autores deverá ser a eles restituído pela ré. Como o contrato será resolvido, as partes devem ser repostas ao *status quo ante*, de modo que se incluem na restituição devida, além das parcelas efetivamente pagas pelos autores, a comissão de corretagem adimplida no início da relação contratual, e também as despesas cartorárias com escritura e ITBI.

Neste mesmo sentido, conforme constou no julgamento da Apelação nº 0002328-66.2015.8.26.0101: *A inexistência de justificativa plausível para o atraso na*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

*entrega da obra implica responsabilização da ré, a tornar pertinente a rescisão, de modo que as partes tornem ao status quo ante, sem que a ré faça jus a qualquer retenção, a qualquer título (comissão, taxa sati, ITBI, emolumentos cartorários), já que seu descumprimento obrigacional que ensejou o rompimento do ajuste. (TJSP; Apelação 0002328-66.2015.8.26.0101; Rel. Des. **James Siano**; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Caçapava; j. 05/10/2018).*

A ré ainda deverá suportar o pagamento das despesas condominiais pagas pelos autores porque estas só incidem a partir do momento em que os promitentes compradores têm à sua disposição a posse efetiva da coisa, o que não se verifica nos autos, porque o imóvel não foi entregue conforme previsão contratual, restando diversas obras de infra-estrutura.

Não se desconhece que a cláusula terceira, parágrafo único, do contrato (fl. 19) prevê a imissão na posse precária a partir do registro do contrato na matrícula do imóvel e a entrega efetiva do lote. Mas essa entrega, para fins de caracterizar a disponibilização do imóvel aos adquirentes, apenas se aperfeiçoaria no momento em que as obras estivessem devidamente concluídas. Caso contrário, a ré poderia entregar o objeto contratual sem que tivesse cumprido com obrigações essenciais nesse contrato, como é a conclusão da infra-estrutura.

A posse por parte dos adquirentes, apta a legitimar a cobrança das despesas condominiais, pressupõe a entrega das obras conforme prometidas. Ausente este fato, os valores desembolsados devem compor a indenização devida e decorrente da resolução do contrato por culpa da ré.

Sobre o pleito de inversão da cláusula penal, sublinhe-se que não é caso de suspensão do processo em razão da afetação dos REsp 1.614.721/DF e 1.631.485/DF, porque no caso em apreço o contrato não versa sobre imóvel em construção, mas em entrega de lote de terreno.

Não há previsão, tal como afirmado pelos autores, de cláusula penal, para o caso de mora, no patamar de 10% em favor da promitente vendedora na cláusula sexta, alínea *a* (fls. 20/22). Há previsão, de outro lado, de uma cláusula de 2% prevista na cláusula quinta, alínea *a* (fl. 19).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

De todo modo, não comportaria acolhimento o pleito de aplicação dessa multa de 2% à promitente vendedora, por simetria, justamente porque, à falta de previsão contratual, as consequências do inadimplemento da parte demandada se resolvem com a restituição integral das parcelas pagas e outras verbas de cunho compensatório e indenizatório.

Nesse sentido, obstando a penalização da contratante por equidade, a súmula nº 159, do egrégio Tribunal de Justiça: *É incabível a condenação da vendedora ao pagamento de multa ajustada apenas para a hipótese de mora do comprador, afastando-se a aplicação da penalidade por equidade, ainda que descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra. Incidência do disposto no artigo 411, do Código Civil.*

Ante o exposto:

I – julgo improcedente o pedido em relação à ré Associação Paris Park, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil; em razão da sucumbência, condeno os autores ao pagamento das despesas processuais respectivas, além de honorários advocatícios arbitrados por equidade em R\$ 3.000,00 (três mil reais), de acordo com os critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil;

II - julgo procedente em parte o pedido em relação à ré Beira Rio Park Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, para: a) declarar a resolução do contrato celebrado entre as partes; b) condenar a ré a restituir aos autores, de forma integral, as parcelas pagas e as demais despesas (cartorárias, ITBI, despesas condominiais), no valor de R\$ 194.594,58 (cento e noventa e quatro mil, quinhentos e noventa e quatro reais e cinquenta e oito centavos) com correção monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar de cada desembolso, e juros de mora, de 1% ao mês, contados da citação; ante o decaimento mínimo do pedido, nos termos do artigo 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil, condeno a ré ao pagamento das despesas processuais respectivas e honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação, quantia que está em consonância com o proveito econômico obtido pelas partes, e com os critérios do artigo 85, § 2º, do mesmo diploma



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

legal.

Em consequência, **julgo extinto o processo, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Após o trânsito em julgado, **expeça-se** mandado de cancelamento da venda e compra, para inscrição na matrícula do imóvel objeto do contrato.

Oportunamente, arquivem-se.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 08 de outubro de 2018.

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