

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1013293-15.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Responsabilidade do Fornecedor**
 Requerente: **Marcelo Casella Alves da Silva**
 Requerido: **Premiere São Carlos Empreendimento Imobiliario Spe Ltda**

MARCELO CASELLA ALVES DA SILVA ajuizou ação contra **PREMIERE SÃO CARLOS EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA**, alegando, em suma, que contratou a aquisição de duas unidades imobiliárias no empreendimento denominado Edifício Premiere São Carlos e dispendeu expressivos recursos financeiros, mas as obras sequer foram iniciadas, razão pela qual almeja a rescisão do contrato e a devolução integral do preço já pago.

A ré foi citada e contestou os pedidos, aduzindo que o atraso na obra decorreu dos impactos sofridos pela crise econômica que assola o país, que tem reunido esforços para promover a construção do empreendimento e que não há qualquer abusividade nas cláusulas contratuais.

Manifestou-se o autor.

É o relatório.**Fundamento e decido.**

O autor contratou com a ré a aquisição de duas unidades imobiliárias no Edifício Premiere São Carlos, as quais seriam entregues até setembro de 2017. Sucede que há um atraso significativo na construção do empreendimento, fato incontroverso, inexistindo qualquer expectativa de conclusão no prazo prometido, o que torna plausível e procedente a iniciativa do promitente comprador, de postular a rescisão do negócio jurídico, ao invés de aguardar o vencimento formal do prazo, aumentando seu prejuízo. Os muitos processos judiciais em andamento também revelam o insucesso da empreitada.

Não procede a tese apresentada pela ré, de que o contrato autoriza a extrapolação do prazo de entrega do empreendimento em situações de grave crise econômica, pois tal justificativa insere-se no conceito de fortuito interno, o qual não representa causa excludente de responsabilidade, porquanto a fornecedora responde por

P O D E R J U D I C I Á R I O


 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

todos os riscos inerentes à atividade exercida. A exemplo do entendimento sumulado pelo E. Tribunal de Justiça de São Paulo, de que *"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"* (Súmula 161).

A restituição dos valores pagos pelo autor deverá ser imediata e integral, pois a rescisão do contrato ocorreu por culpa exclusiva da promitente vendedora. Esse é o entendimento sumulado do E. 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"* (súmula 543).

Refiro precedentes do Tribunal de Justiça de São Paulo:

"Compromisso de compra e venda. Imóvel em construção. Ação indenizatória, proposta pelas compradoras. Procedência em parte. Inconformismo. Acolhimento em parte. Apelada que comunicou atraso na entrega, motivando a rescisão. Culpa das vendedoras. Devolução dos valores pagos que deve ser integral. Danos morais não caracterizados. Ônus da sucumbência bem disciplinado. Sentença reformada apenas quanto ao valor a ser devolvido. Recurso provido em parte." (Apelação nº 3.000.223-11-2013.8.26.0562, 08ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Grava Brazil, j. 15.07.2016).

"Compromisso de compra e venda. Atraso injustificado na entrega na obra. Inadimplemento que autoriza a rescisão e implica da devolução integral das parcelas pagas. (...) Recurso parcialmente provido." (Apelação nº 1.003.491-27.2015.8.26.0566, 05ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Moreira Viegas, j. 22.06.2016).

É despiciendo analisar efeitos de cláusulas contratuais limitadoras do valor a restituir, porque tal restituição, no caso, decorre de fato imputável à ré e será integral.

Diante do exposto, **acolho os pedidos** para decretar a rescisão dos contratos de promessa de compra e venda firmados entre MARCELO CASELLA ALVES DA SILVA e PREMIERE SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e condenar a ré a reembolsá-los integralmente pelas quantias pagas, com correção monetária a partir da data de cada pagamento e juros moratórios contados desde a citação.

PODER JUDICIÁRIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios da patrona do autor fixados em 10% do valor da condenação.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 30 de janeiro de 2017.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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