



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
2ª VARA CÍVEL
 Av. Das Flores, 703, Sala 62 - Jardim das Flores
 CEP: 06110-100 - Osasco - SP
 Telefone: (11) 3681- 6610 - E-mail: osasco2cv@tjsp.jus.br

TERMO DE CONCLUSÃO
OSASCO, 14 de junho de 2021
SENTENÇA

Processo nº: **1020496-84.2020.8.26.0405**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Compromisso**
 Requerente: **Jorge Assis**
 Requerido: **Nova Srf Incorporadora e Construtora Ltda. e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARIO SERGIO LEITE**

Vistos.

JORGE DE ASSIS ajuizou a presente ação de resolução de compromisso de compra e venda cumulada com restituição das quantias pagas e tutela de urgência em face de **NOVA SRF INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA** e **ACP CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA** alegando, em síntese, que em 12.5.2018 o autor firmou compromisso de venda e compra com a primeira Ré a fim de adquirir os direitos sobre a unidade nº. 61 e vaga de garagem nº 6 do Residencial Urbano Italian. O valor pago pelo consumidor até o momento foi de R\$ 79.998,38. Ocorre que as obras estão paralisadas há muito tempo, a cláusula data de entrega do empreendimento é inválida e até o presente momento – outubro de 2020 – sequer foi iniciada a fundação do empreendimento. Desta forma, o autor não tem alternativa que não seja a propositura da presente demanda a fim de resolver o presente compromisso diante do inadimplemento das rés, a fim de retornar ao *status quo ante*. Pleiteou em sede de tutela de urgência a suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas, a abstenção de negativação do nome do autor e, ao final, a procedência do pedido para declarar resolvido o contrato, a abusividade da cláusula 17ª e a restituição integral do valor pago. Juntou documentos.

A tutela de urgência foi parcialmente deferida (fls. 161/163) havendo reforma em segunda instância para seu deferimento integral (fls. 206/212).

Citadas (fls. 239/240) as rés deixaram transcorrer *in albis* o prazo para apresentar contestação (fls. 241).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
2ª VARA CÍVEL
Av. Das Flores, 703, Sala 62 - Jardim das Flores
CEP: 06110-100 - Osasco - SP
Telefone: (11) 3681- 6610 - E-mail: osasco2cv@tjsp.jus.br

É o relatório. Fundamento e decido.

Cabível o julgamento antecipado da lide, pois a questão controvertida é apenas de direito, o feito prescinde da produção de mais provas e ficou configurada a revelia das requeridas, nos termos do artigo 355, I e II, do Código de Processo Civil.

Com efeito, citadas, as rés deixaram de apresentar contestação o que faz se presumir verdadeiros os fatos narrados na petição inicial, nos termos do artigo 344 do Código de Processo Civil.

Ambas as requeridas ostentam legitimidade passiva, pois há evidente atuação das empresas em caráter de grupo econômico no ramo de incorporação imobiliária, o que implica na aplicação da responsabilidade solidária à luz dos arts. 7º, parágrafo único e 25, §1º, do Código de Defesa do Consumidor..

Analisando os autos, observo que o autor firmou "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma na modalidade SBPE" com a empresa SRF Incorporadora e Construtora (fls. 26/62) referente ao imóvel descrito na petição inicial.

O contrato firmado entre as partes sujeita-se ao Código de Defesa do Consumidor, por força do disposto nos arts. 2º e 3º.

A parte requerente comprovou os fatos constitutivos de seu direito, já que apresentou provas robustas de que as requeridas não cumpriram a avença, inclusive existem diversas demandas ajuizadas contra as requeridas, o que torna notório o fato de não cumprirem o contrato pactuado entre as partes, mormente quanto a regularidade dos empreendimentos imobiliários, o que torna verossímeis as alegações do requerente.

Assevere-se que o risco do empreendimento é da incorporadora não podendo repassar ao consumidor, o que significa que a regularização da incorporação é de incumbência exclusiva das requeridas.

A mercê da incidência do Código de Defesa do Consumidor, que dispõe no art. 53, sobre a resolução do compromisso de compra e venda, o artigo 475, do Código Civil dispõe sobre a possibilidade da resolução do contrato em caso de inadimplemento.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
2ª VARA CÍVEL
 Av. Das Flores, 703, Sala 62 - Jardim das Flores
 CEP: 06110-100 - Osasco - SP
 Telefone: (11) 3681- 6610 - E-mail: osasco2cv@tjsp.jus.br

Nesse sentido é a Súmula 161, do E. TJSP: *"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"*.

Nesse contexto, o pedido de resolução do contrato deve ser acolhido, devendo as partes serem restituídas ao status quo com devolução integral dos valores pagos pela parte requerente ante a culpa das requeridas pelo inadimplemento contratual.

Aliás, o Tribunal de Justiça de São Paulo já decidiu que:

"Compromisso de venda e compra. Atraso nas obras de infraestrutura. Restituição de valores de tributos e taxas, c/c cominação de multa convencional. Ilegitimidade passiva. Inocorrência. Rés que figuram no contrato como promitentes vendedoras, integrando, de todo modo, a cadeia de fornecimento. Atraso injustificado na entrega das obras de infraestrutura. Inexistência de causa eximente da responsabilidade da alienante Aplicabilidade da cláusula penal de 10% sobre o preço do lote, e que não deve ser reduzida equitativamente. Atraso da entrega em quase um ano. Restituição devida de IPTU e demais taxas, à exceção do tributo incidente após a emissão do TVO, momento em que havida a imissão nos termos do contrato. Sentença neste ponto revista. Recurso parcialmente provido." (TJSP; Apelação Cível 1019064-62.2020.8.26.0071; Relator (a) Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/02/2021; Data de Registro: 23/02/2021).

Finalmente, a devolução dos valores deve observar o disposto na Súmula 543, do C. STJ: *"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, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/08/2015, DJe 31/08/2015).

De igual modo estabelece a Súmula 02, do E. TJSP: *"A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
2ª VARA CÍVEL
 Av. Das Flores, 703, Sala 62 - Jardim das Flores
 CEP: 06110-100 - Osasco - SP
 Telefone: (11) 3681- 6610 - E-mail: osasco2cv@tjsp.jus.br

se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.

Por fim, considero suficientemente apreciada a questão posta a julgamento, até porque o julgador não está obrigado a atacar um por um os argumentos das partes, mas somente expor os seus, de modo a justificar a decisão tomada, atendendo, assim, ao requisito insculpido no artigo 93, IX, da Constituição Federal, e na ordem legal vigente.

Ainda, em atenção ao disposto no art. 489, § 1º, inciso IV, do Código de Processo Civil, registre-se que os demais argumentos apontados pelas partes não são capazes de infirmar a conclusão acima.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil para declarar a resolução do contrato firmado entre as partes e condenar as requeridas, solidariamente, na devolução de todos os valores pagos pela parte requerente, corrigidos pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo a partir do desembolso e com juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.

Sucumbentes, arcarão as rés com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 15% do valor da condenação.

Dispensado o registro da sentença, nos termos do art. 72, § 6º, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado, ficam as partes advertidas, independentemente de nova intimação, para que, no caso de cumprimento de sentença, sigam as orientações da PARTE I do Comunicado CG nº 1789/2017 (Protocolo CPA nº 2015/55553 - SPI) do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Fica a z. Serventia também advertida de que, finda a fase de conhecimento e havendo expectativa de prosseguimento com o cumprimento de sentença, sejam seguidas as observações das PARTES II e III, do mesmo Comunicado.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.I.C.

Osasco, **14 de junho de 2021**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
2ª VARA CÍVEL
Av. Das Flores, 703, Sala 62 - Jardim das Flores
CEP: 06110-100 - Osasco - SP
Telefone: (11) 3681- 6610 - E-mail: osasco2cv@tjsp.jus.br

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