



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
2ª VARA CÍVEL
RUA JERICÓ S/N, São Paulo-SP - CEP 05435-040

SENTENÇA

Processo nº: 1005452-82.2016.8.26.0011
 Requerente: Ronaldo João Caticci
 Requerido: Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Eduardo Tobias de Aguiar Moeller

Vistos.

RONALDO JOÃO CATICCI ajuizou esta ação contra **BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**.

Alegou o autor que celebrou com a ré contrato de compra do imóvel HT 0302 bloco 02 do Condomínio Brookfield Century Plaza Santo André pelo valor de R\$ 245.507,58. Alegou que já pagou R\$ 106.000,22 e que, conforme cláusula XVII do Quadro Resumo, a ré deveria entregar o imóvel em julho de 2015. Porém, até o momento não teria feito a entrega e ainda teria unilateralmente postergado a conclusão do imóvel. Alegou o autor que a ré descumpriu o contrato e deu causa à rescisão contratual. Pleiteou a rescisão contratual, a restituição de todos os valores pagos. Também pleiteou indenização por danos materiais correspondente a comissão de corretagem e taxa Sati.

A inicial veio instruída com posição financeira (fls. 36/38), quadro resumo do contrato (fls. 40/52), condições contratuais (fls. 53/83), aviso da ré de atraso das obras (fls. 85/86), comprovantes de pagamentos de comissão (fls. 88/89).

Deferiu-se liminar (fls. 97).

A ré contestou às fls. 108/142. Alegou preliminar de suspensão do processo em razão do REsp 1551956/SP e de prescrição em relação à comissão de corretagem e à taxa Sati. Também alegou preliminar de ilegitimidade ativa *ad causam*. Alegou no mérito que o atraso não teria ocorrido de forma injustificada. Alegou que houve caso fortuito, ocasionado por escassez de mão de obra e de materiais. Alegou que na verdade o autor é que teria desistido do contrato, sendo lícito à ré reter valores (cláusula penal).

Réplica às fls. 203/220.

É o relatório.

DECIDO.

Julgamento Antecipado. Julgo antecipadamente esta lide na forma do art. 355 do CPC.

Hipótese dos autos diversa do REsp 1.551.956/SP. A preliminar arguida pela ré não tem fundamento e não prospera a pretensão da ré de ver suspensa esta ação judicial em razão do REsp nº 1.551.956/SP, como determinado pelo STJ. As hipóteses das duas ações são absolutamente diversas.

Enquanto o recurso especial mencionado abrange hipóteses de desistência contratual pelo adquirente (resilição contratual), nestes autos discute-se a rescisão contratual decorrente do inadimplemento do vendedor (art. 475 do Código Civil).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
2ª VARA CÍVEL
RUA JERICÓ S/N, São Paulo-SP - CEP 05435-040

Ante a rescisão contratual por culpa da construtora, impõem o art. 475 do Código Civil e a Súmula nº 543 do STJ acima mencionada a restituição integral de todos os valores pagos.

O resultado do Recurso Especial acima mencionado será irrelevante para esta ação judicial.

Preliminar de Prescrição. O mesmo fundamento acima impõe a rejeição desta preliminar. Isto porque o art. 475 do Código Civil é expresso ao determinar que a parte lesada pelo inadimplemento tem direito a indenização por perdas e danos. Os valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa Sati integram estas perdas e danos e o prazo prescricional para esta indenização conta a partir do inadimplemento da ré.

Preliminar de Ilegitimidade Ativa *ad causam*. Também não prospera o argumento da ré de que o autor seja parte ativa ilegítima. O contrato de fls. 40/52 foi celebrado entre o autor e a ré e, incorrendo esta em mora, é o autor parte ativa legítima para a busca das perdas e danos que o art. 475 do CC lhe confere.

Inadimplemento da ré Brookfield. A alegação da ré em sua contestação de que não tenha havido descumprimento contratual não se sustenta.

O contrato de fls. 40/52 previu, expressamente, que a conclusão das obras e a obtenção do Habite-se ocorreria em julho de 2015 (fls. 44, ítem XVII). A cláusula 7.3.1.1 (fls. 72), ainda, previu um prazo adicional de 180 dias.

Considerando-se este prazo adicional, deveria a ré ter concluído e entregue o imóvel até janeiro de 2016.

Até o ajuizamento desta ação em maio de 2016, entretanto, a obra não estava concluída, não tendo a ré sequer instruído a contestação com o Habite-se.

A causa excludente de responsabilidade civil alegada pela ré em contestação (fls. 116/117), consistente em caso fortuito decorrente de "escassez de mão de obra", não pode ser invocada. É inverossímil a versão da ré de que tenha havido "escassez de mão de obra", especialmente no período atual da economia do país, o qual passa por severa retração econômica e crescente desemprego.

O atraso da obra é inteiramente imputável à requerida.

Na forma do art. 395 do Código Civil, o autor tem direito a ver rescindido o contrato de compra e venda por culpa única e exclusiva da empresa construtora co-ré.

Rescisão por culpa da ré e restituição integral de todos os valores. Em decorrência desta rescisão imputável apenas à empresa, tem o autor direito à restituição de *todos* os valores que foi obrigado a suportar em decorrência do contrato, o que abrange não apenas os valores pagos a título de prestações mas, igualmente, os valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa Sati (fls. 88/89).

Observo que a hipótese dos autos versa sobre rescisão contratual *por culpa da construtora*, que atrasou a entrega do imóvel, razão pela qual a restituição de valores deve ser integral, não mais importando outras questões jurídicas como a legalidade ou não da taxa Sati ou do pagamento da comissão diretamente pelos adquirentes.

Na forma do art. 395 e 475 do Código Civil, têm os autores direito à indenização integral.

Há que se observar a recente orientação jurisprudencial do STJ no sentido de que, em caso de culpa da construtora, a restituição deve ser integral:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
2ª VARA CÍVEL
RUA JERICÓ S/N, São Paulo-SP - CEP 05435-040

Súmula nº 543 – 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.

O autor comprovou às fls. 88/89 os valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa Sati. Tais valores correspondem às perdas e danos que devem ser indenizadas pela ré.

Dispositivo.

Por estas razões, JULGO PROCEDENTE esta ação que RONALDO JOÃO CATICCI ajuizou contra BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.

DECLARO rescindido o contrato de fls. 40/52 (compromisso de compra e venda do apartamento nº HT 0302 bloco 02 do Condomínio Brookfield Century Plaza Santo André) por culpa (inadimplemento) desta empresa requerida e, assim, CONDENO a ré a restituir ao autor todos os valores que este pagou, não apenas em relação ao contrato principal de compra e venda como também em relação a comissão de corretagem, taxa de assessoria imobiliária e outras taxas contratuais.

Todos os valores deverão ser corrigidos monetariamente desde cada pagamento, conforme Tabela Prática do TJSP, e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a partir do inadimplemento da ré em janeiro de 2016.

TORNO DEFINITIVA a tutela antecipada de fls. 97.

CONDENO a requerida, por fim, ao pagamento integral das custas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação, na forma do art. 85, § 2º, do CPC.

P. R. I.

São Paulo, 05 de agosto de 2016.

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