



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE OSASCO**  
**FORO DE OSASCO**  
**7ª VARA CÍVEL**

AV. DAS FLORES, 703, Osasco - SP - CEP 06110-100

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

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1021633-14.2014.8.26.0405**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Promessa de Compra e Venda**  
 Requerente: **[REDACTED]**  
 Requerido: **IBÉRIA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 02 - SPE LTDA**  
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Wilson Lisboa Ribeiro**

**VISTOS.**

**[REDACTED]** ajuizaram a presente **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS** em face da **IBÉRIA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 02- SPE LTDA** alegando, em síntese, terem firmado, em dezembro de 2012, compromisso de compra e venda da unidade autônoma nº 604, do bloco 02, do empreendimento residencial Dom Lugo. Aduziram terem pago, até setembro de 2014, o valor de R\$ 21.124,34 a título de amortização do preço, acrescido de R\$ 7.025,56, desembolsados para pagamento da comissão de corretagem, sendo certo que até a data da propositura da ação a demandada ainda não havia iniciado as obras.

Por tais motivos é que pugnaram pelo decreto de procedência a fim de que fosse rescindido o contrato por culpa da ré com a condenação da demandada à restituição do valor total desembolsado (R\$ 28.149,90), além do pagamento de multa contratual prevista para a hipótese de descumprimento da avença (10% sobre o valor do contrato). Pleitearam, também, a condenação da ré no pagamento de uma indenização pelos danos morais suportados, no montante sugerido de R\$ 20.000,00. Juntaram documentos.

Processado o feito com antecipação dos efeitos da tutela foi regularmente citada a ré, que contestou o feito às fls. 79 e seguintes e, em preliminar, arguiu inépcia da inicial, bem como requereu o chamamento ao processo da empresa Canada

**1021633-14.2014.8.26.0405 - lauda**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE OSASCO**  
**FORO DE OSASCO**  
**7ª VARA CÍVEL**

AV. DAS FLORES, 703, Osasco - SP - CEP 06110-100

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

**1**  
 Planejamento Imobiliário Ltda, em razão desta haver recebido os valores referentes a título de comissão de corretagem. No mérito, arguiu estar impossibilitada de começar o empreendimento, haja vista que o início das obras é realizado de acordo com a assinatura dos contratos junto à Caixa Econômica Federal, na modalidade crédito associativo. Informou que esse crédito associativo é uma modalidade de financiamento que já se inicia na planta, razão pela qual não haveria que se falar em atraso das obras, diferentemente do que ocorre com os outros modelos de financiamento.

Na sequência, imputou aos demandantes a responsabilidade pela rescisão pretendida em razão de serem sabedores das características do instrumento assinado entre as partes, motivo pelo qual o decreto de improcedência seria a medida mais acertada. À luz da eventualidade, teceu comentários acerca dos critérios a serem observados para quantificação da condenação.

O feito foi replicado às fls. 137 e seguintes, oportunidade em que os autores se reportaram aos argumentos da inicial. As partes não se interessaram em comparecer à audiência de tentativa de conciliação e tampouco de produzir outras provas diversas daquelas de natureza documental.

**I É O RELATÓRIO.**

—

**II FUNDAMENTO.**

A petição inicial não pode ser classificada como inepta, na medida em que nela encontram-se todos os requisitos previstos no artigo 282 do Código de Processo Civil e, ademais, veicula clara pretensão de rescisão contratual por culpa da ré. Tanto é verdade que passou pelo juízo de admissibilidade a que foi submetida por ocasião da apreciação do despacho inicial.

Inocorreu a hipótese autorizadora do instituto chamamento ao processo, nos termos do artigo 77, do Código de Processo Civil, até mesmo porque estamos diante de uma relação tratada pelo Código de Defesa do Consumidor, que não admite intervenção de terceiros, exceto aquela prevista taxativamente em lei.

**1021633-14.2014.8.26.0405 - lauda**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE OSASCO  
FORO DE OSASCO  
7ª VARA CÍVEL

AV. DAS FLORES, 703, Osasco - SP - CEP 06110-100

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

No mérito a pretensão dos autores é parcialmente procedente.

Analisando os autos, verifico que as partes assinaram instrumento

particular de compromisso de compra e venda na data de 28 de dezembro de 2012, ocasião em que se comprometeram a cumprir uma série de obrigações, principais e acessórias, relacionadas ao pagamento do preço. 2

A contratada, por seu turno, também assumiu várias obrigações, das quais nos interessam aquelas relativas à obtenção de financiamento por meio do sistema associativo (cláusula 4.1.14) e à entrega da unidade imobiliária prometida.

O instrumento ajustado entre as partes é longo e omissivo com relação às datas relacionadas ao início e à conclusão das obras. Também foi omissivo com relação ao prazo para a obtenção do referido financiamento, por parte da contratada, bem como de maiores detalhes acerca da modalidade de contratação.

Passados mais de dois anos da data da assinatura do referido compromisso, sem que tenham sido iniciadas as obras, de rigor se mostra a sua resolução, por culpa imputada à empresa demandada, posto que não se pode exigir permaneçam os adquirentes em tal situação de indefinição por mais alguns anos.

Assim decido na medida em que a ré não obteve o financiamento do empreendimento pelo sistema crédito associativo (ou outro qualquer) e, com isso, não deu início à edificação do empreendimento. Demais disso, não esclareceu ao consumidor, como lhe cabia, eventuais condições, impedimentos ou "características peculiares" (vide defesa) para a obtenção de tal financiamento, de modo que não pode, no atual estágio em que se encontram as partes, eximir-se de suas responsabilidades, com base no pálio argumento de que ainda está credenciando associados junto à Caixa Econômica Federal e que não descumprirá o cronograma previsto para a obra, que sequer foi apresentado nos autos.

**1021633-14.2014.8.26.0405 - lauda**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE OSASCO**  
**FORO DE OSASCO**  
**7ª VARA CÍVEL**

AV. DAS FLORES, 703, Osasco - SP - CEP 06110-100

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

Patente o descumprimento de suas obrigações.

De rigor, portanto, o desfazimento do negócio, com o retorno das partes ao estado anterior, cabendo à demandada restituir aos autores todos os valores por estes desembolsados (inclusive aqueles rotulados sob os títulos de comissão de corretagem ou demais serviços supostamente prestados por terceiros), de forma corrigida, conforme ficará adiante mencionado. Isto porque existe solidariedade prevista no Código de Defesa do Consumidor, entre aos integrantes da cadeia de fornecimento, sendo certo que a demandada poderá se reembolsar

**3**

junto à empresa responsável pela intermediação, caso entenda cabível tal pleito.

A vencida – por ter sido a única responsável pelo desfazimento do negócio - suportará, ainda, o pagamento de multa contratual que estabeleço em 10% (dez por cento) sobre todos os valores recebidos, por aplicação analógica e inversa da cláusula contratual 6.2 ."a".

Deixo de condenar a demandada ao pagamento de indenização por danos morais posto que estamos diante de um inadimplemento contratual que, em regra, não agride os direitos da personalidade e seus desdobramentos.

É o quanto basta para o acolhimento parcial do pedido inicial.

**III DECIDO.**

Em face do exposto, **CONFIRMO A DECISÃO ANTECIPATÓRIA DE TUTELA E JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO** para os seguintes fins: a) resolver a relação jurídica existente entre as partes; b) declarar inexigíveis as parcelas vencidas e vincendas; c) condenar a ré a devolver **a totalidade dos valores desembolsados** pelos autores, em parcela única, com correção monetária pela tabela prática do Tribunal de Justiça, incidente desde a data de cada um dos pagamentos; d) condenar a ré a pagar aos autores multa contratual à base de dez

**1021633-14.2014.8.26.0405 - lauda**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE OSASCO**  
**FORO DE OSASCO**  
**7ª VARA CÍVEL**

AV. DAS FLORES, 703, Osasco - SP - CEP 06110-100

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

por cento sobre o valor total das importâncias recebidas. Os montantes acima mencionados serão acrescidos de juros de mora à razão de 1% ao mês, contados da citação.

Em consequência, **RESOLVO O MÉRITO DA PRESENTE AÇÃO**

que [REDACTED] movem em face da **IBÉRIA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 02- SPE LTDA**, com fundamento no inciso I do artigo 269 do Código de Processo Civil.

Em razão da parcial sucumbência experimentada pelos autores, a vencida arcará com o pagamento de metade das custas processuais e da verba honorária que fixo em seis por cento sobre o valor da condenação.

4

Com o trânsito em julgado, ao arquivo. **P.**

**R. I.**

Osasco, 13 de maio de 2015.

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

5