



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA AFONSO CELSO, Nº 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-061

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1014849-14.2024.8.26.0003**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: -----
 Requerido: -----

Juiz de Direito: Dr. **MICHELLE FABIOLA DITBERT PUPULIM**

Vistos.

----- ajuizou **AÇÃO DE RESTITUIÇÃO**

DE VALORES EM RAZÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE TUTELA

ANTECIPADA em face de ----- . Em síntese, o autor alega que firmou contrato digital com a ré no valor de R\$139.900,00, após receber uma oferta do Banco ----- para a aquisição de fração de tempo de imóvel em multipropriedade no empreendimento "-----", tendo desembolsado R\$59.538,82 até o momento. A entrega do imóvel, prevista para 28 de novembro de 2023, não ocorreu. Diante do atraso superior a cinco meses e da quebra de expectativas, requer a rescisão contratual e a restituição integral dos valores pagos, além da aplicação da multa contratual e da suspensão da exigibilidade de valores futuros. Pleiteia, ainda, que seu nome não seja negativado por inadimplência e que a ré seja condenada a arcar com as despesas do imóvel, como IPTU e taxas condominiais.

A inicial foi instruída com documentos (fls. 16/177).

O pedido de tutela antecipada foi indeferido às fls. 178/179.

Citada (fls. 206), a ré deixou de apresentar contestação (fls. 211/214).

É o relatório.

Fundamento e decido.

O feito comporta julgamento no estado em que se encontra, conforme o artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, por tratar-se de questão exclusivamente de direito, dispensando a produção de outras provas.

A ré foi regularmente citada e não apresentou defesa no prazo legal, aplicando-se os efeitos da revelia, com a presunção de veracidade das alegações de fato formuladas pelo autor,

1014849-14.2024.8.26.0003 - lauda 1

nos termos do artigo 344 do CPC.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA AFONSO CELSO, Nº 1065, São Paulo - SP - CEP 04119-061

No caso em análise, os documentos apresentados conferem verossimilhança às alegações do autor e aos direitos pleiteados. O contrato firmado entre as partes (fls. 20/155) e os comprovantes de pagamentos (fls. 156/172) corroboram as afirmações do autor.

Ficou comprovado nos autos que a ré não entregou a unidade imobiliária no prazo acordado, caracterizando inadimplemento contratual. O prazo de entrega estipulado no contrato, já considerando a tolerância de 180 dias, expirou em 28 de novembro de 2023, devendo, portanto, o autor ser restituído integralmente pelos valores pagos.

O contrato firmado entre as partes prevê multa de 10% sobre o valor da venda em caso de inadimplemento. Nos termos da Cláusula 6.2 do contrato (fls. 22), a ré deve pagar ao autor o valor de R\$ 13.990,00, referente à multa contratual pactuada.

Portanto, de rigor a rescisão do contrato firmado entre as partes, condenando a ré à restituição ao autor o valor de R\$59.538,82, devidamente atualizado e acrescido de juros moratórios. Fica também suspensa a exigibilidade de qualquer valor futuro referente ao contrato, incluindo IPTU e taxas condominiais, até o trânsito em julgado da presente decisão.

Ante o exposto, **julgo PROCEDENTE** o pedido inicial, declarando a rescisão contratual entre as partes, bem como condenando a ré à restituição ao autor o valor de R\$59.538,82, acrescido de correção monetária pelo índice da tabela prática do E. Tribunal de Justiça desde a última atualização, e de juros moratórios contratuais, além do pagamento da multa contratual de 10%, no valor de R\$ 13.990,00. Fica suspensa a exigibilidade de qualquer valor futuro referente ao contrato, incluindo IPTU e taxas condominiais, até o trânsito em julgado da presente decisão. Determino que a ré se abstenha de negativar o nome do autor nos órgãos de proteção ao crédito.

Resolvo essa fase com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Em virtude da sucumbência, condeno a parte requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como em honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor da condenação.

Caso interposto recurso de apelação, intime-se para contrarrazões, remetendo-se, após, ao E. Tribunal de Justiça. P.

R. I.

São Paulo, 07 de outubro de 2024.

1014849-14.2024.8.26.0003 - lauda 2