

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1011676-54.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**
 Requerente: **João Paulo Milanez**
 Requerido: **Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O autor João Paulo Milanez propôs a presente ação contra as rés Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Gigante Imóveis Ltda., requerendo: a) a condenação da corré Parintins no pagamento da multa prevista no parágrafo 5º, do artigo 35, da Lei 4.591/64; b) a condenação das rés no pagamento do valor mensal correspondente a 0,8% sobre o valor do contrato, a título de lucros cessantes, até a data da entrega definitiva; c) a condenação das rés no pagamento de indenização por danos morais a serem arbitrados pelo juízo; d) seja oficiado o Ministério Público Criminal para apuração das irregularidades da empresa ré, uma vez que venderam as unidades autônomas através de preço de custo, em discordância com a legislação, não registrando a incorporação imobiliária.

A corré Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda., em contestação de folhas 169/178, requer a improcedência do pedido, alegando: a) ilegitimidade passiva da contestante; b) inexistência de danos materiais e morais; c) que foi celebrado entre os adquirentes e a Parintins um Instrumento Particular de Gestão para Construção de Unidades Habitacionais em 24/01/2013, no qual acordaram que aportariam uma soma de dinheiro para a construção de um edifício residencial denominado "Residencial dos Tupinambás"; d) que o contrato celebrado entre os adquirentes e a Parintins foi "por administração", sendo de inteira responsabilidade dos condôminos a construção; e) que o prazo inicialmente previsto para a conclusão das obras se escoou em razão de fatos supervenientes ocorridos; f) que o instrumento particular de cessão de compromisso de venda e compra, adesão e outras avenças faz menção de "prazo inicialmente previsto" e não "prazo para a conclusão da obra"; g) que a obra foi paralisada devido à propositura de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

uma medida cautelar proposta pela Parintins contra a empresa Martinez Incorporação e Construção Ltda., em razão de equívocos na condução técnica; h) que a Parintins não poderá ser condenada nos danos materiais, lucros cessantes ou morais, pois a administração da obra não compete a ela e sim ao Conselho Gestor.

A corré Gigante Imóveis Ltda., em contestação de folhas 186/191, suscita preliminar de ilegitimidade passiva da contestante. No mérito, requer a improcedência do pedido, alegando: a) a impossibilidade dos pedidos de alugueis e de danos morais.

Réplica de folhas 203/212.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a dilação probatória, tratando-se de matéria de direito, orientando-me pelos documentos carreados (CPC, artigo 434).

De início, afasto a preliminar de ilegitimidade porque é matéria de mérito.

No mérito, não procede a causa de pedir.

Pretende o autor que as rés sejam condenadas no pagamento da multa prevista no artigo 35, § 5º, da Lei 4.591/64, bem como no pagamento de lucros cessantes equivalentes a 0,8% do valor do contrato por mês e no pagamento de indenização por danos morais.

O autor instruiu a inicial com o Instrumento Particular de Permuta de Imóveis que ele celebrou com a pessoa de Robert Garcia Checchia (**confira folhas 43/48**). Assim, tenho que as rés não podem ser responsabilizadas pelo negócio efetuado entre o autor e a pessoa de Robert Garcia Checchia.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

As rés, por seu turno, celebraram o negócio jurídico com a pessoa de Robert Garcia Checchia e não com o autor (**confira folhas 103/134**), razão pela qual o pedido inicial, tal como formulado, não pode ser acolhido.

Diante do exposto, rejeito o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, condeno o autor no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 20% do valor atribuído à causa, com atualização monetária a partir da distribuição e juros de mora a partir do trânsito em julgado, cabendo o percentual de 10% para o patrono de cada parte vencedora.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 20 de abril de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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