

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****5ª VARA CÍVEL****RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1000846-29.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **MARCOS ANTONIO GALLI e outro**
 Requerido: **ARVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

MARCOS ANTONIO GALLI, PRISCILLA ROBERTA COSTA GALLI, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de ARVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., GIGANTE IMÓVEIS, alegando tenha firmado com as rés contrato de compra da unidade nº 1508 Apartamento Suíte Standard, localizado no 15º andar ou 17º pavimento do *EDIFÍCIO APART HOTEL CARMINE BOTTA*, localizado nesta cidade de São Carlos, sem relação ao qual vem pagando todos os valores contratados, rigorosamente em dia, totalizando a soma, já corrigida e com juros moratórios, multa punitiva e honorários, até 31/01/2015, a importância de R\$ 273.091,33, enquanto as rés estariam passando por dificuldades financeiras que o leva ao temor de que venham a dilapidar o próprio patrimônio e desapareçam, frustrando eventual e futura execução, inclusive em razão da excessiva demora na execução do empreendimento e da falta de informações que justifiquem esse inadimplemento, situação agravada pelo excessivo número de ações judiciais distribuídas contra as requeridas com o mesmo objeto da presente, ilustrando já haja pericia técnica das obras administradas pelas rés, com demonstração inequívoca do atraso, conforme se verificou nos autos do processo nº 1000508-89.2014.8.26.0566 que tramita pela 4ª Vara Cível desta Comarca, caracterizando inadimplemento culposos que dá ensejo à rescisão contratual e ainda implica em dano moral, à vista do profundo sentimento de abandono, à vista do que requereu seja decretada a rescisão do contrato, por culpa das rés, requerendo ainda sejam as rés condenadas, solidariamente, a repetir os valores recebidos, acrescidos de correção monetária a partir de cada desembolso e juros moratórios, e que sejam as rés condenadas ao pagamento de indenização pelos danos morais no valor de R\$ 20.000,00.

As rés contestaram o pedido alegando ilegitimidade da ré Gigante Imóveis por não ter participado do contrato, enquanto no mérito afirmam que o pleito de rescisão estaria firmado em simples Laudo Pericial elaborado com base em informações incompletas, não imputando a elas, rés, qualquer ação dolosa ou mesmo sequer culposa, justificando que a mora se deveria ao fato da propositura de Medida Cautelar de Produção Antecipada de Provas que tramita nos autos do processo nº 1000508-89.2014.8.26.0566 em trâmite perante 4ª Vara Cível desta Comarca, já em fase de homologação, e em consequência da qual teria sido necessária a paralisação das obras até que apuradas algumas irregularidades perpetradas pela antiga construtora, *Martinez Incorporação e Construção Ltda*, não só neste empreendimento mas também em outros, com o que visava proteger e resguardar justamente o patrimônio dos adquirentes dos empreendimentos, no que incluídos os ora autores, aduzindo não ter ainda se



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

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

verificado o vencimento do prazo de entrega da obra, concluindo assim pela improcedência da ação, ou, caso admitido o pedido, seja retido o equivalente a 25% do quanto tenha disso recebido a título de gastos com administração e propaganda.

Os autores replicaram reafirmando os termos da inicial.

É o relatório.

DECIDO.

A ré Gigante Imóveis Ltda não é parte ilegítima porque seu nome consta do contrato, ainda que na forma de logotipo em seu cabeçalho, conforme se vê às fls. 31 e seguintes, de modo que aplicável o artigo 20 do CDC, regra que institui uma solidariedade legal para todos os envolvidos na cadeia de fornecedores, como é o caso analisado.

No mérito, temos que o prazo final de entregas das obras, o dia 09/08/2015 já se esgotou, porquanto contados os trinta e dois (32) meses da data base fixada na *cláusula H*, qual seja, o dia 11 de maio de 2013, teria, dito termo, se escoado em 11 de janeiro de 2016.

No mais, temos que as rés, embora pretendam desmerecer o laudo pericial produzido nos autos do processo nº 1000508-89.2014.8.26.0566 que tramita pela 4ª Vara Cível desta Comarca, não negam a paralisação das obras.

Assim, já num primeiro momento é possível aplicar-se a presunção processual segundo a qual, *“se o fato narrado pelo autor não é impugnado especificamente pelo réu de modo preciso, este fato, presumido verdadeiro, deixa de ser fato controvertido”* (cf. JOSÉ JOAQUIM CALMOM DE PASSOS¹), pois *“a regra do art. 302 dispensa o fato não contestado de prova e impede que o juiz forme uma convicção própria sobre ele”* (LUIZ GUILHERME MARINONI)².

Mas não é só.

Grave, porém, e muito, é o fato de que dito laudo pericial foi elaborado a pedido das rés, autoras que são da ação cautelar nº 1000508-89.2014.8.26.0566 que tramita pela 4ª Vara Cível desta Comarca.

Ou seja, não há para as rés, com o devido respeito, como refutar a conclusão do referido trabalho pericial emprestado, acostado que se acha às fls. 62/69 destes autos.

É de rigor, portanto, ter-se por procedente o pedido de rescisão, por culpa das rés, impondo-se a elas, solidariamente, a obrigação de restituir aos autores todos os valores pagos, acrescidos de correção monetária pelo INPC a contar da data dos pagamentos, e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.

Nota-se que não caberia se falar em direito a qualquer retenção por parte das rés na medida em que a rescisão se dá por culpa delas, promitentes-vendedoras, pela paralisação completa das obras.

Os valores em questão deverá ser apurados em regular liquidação por cálculo, admitindo que sobre o total pagos incida correção monetária pelos índices do INPC, a contar da data dos respectivos desembolsos, e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação.

Finalmente, no que respeita aos danos morais, é fácil constatar que os autores firmaram o contrato há alguns anos antes do ajuizamento da ação e que honraram regularmente com suas obrigações de pagamento.

As impossibilidades de conclusão do negócio nos prazos fixados, todas, foram geradas por culpa exclusiva das rés, que não obstante todo o lapso de tempo já decorrido, não lograram levar a obra a bom termo, a propósito do que o laudo emprestado nos permite aferir.

¹ JOSÉ JOAQUIM CALMOM DE PASSOS, *Comentários ao Código de Processo Civil*, Vol. III, 8ª ed., 2001, Forense-RJ, n. 197.2/3/4, p. 287.

² LUIS GUILHERME MARINONI, *Tutela Antecipada, Julgamento Antecipado e Execução Imediata da Sentença*, 4ª ed., 2000., n. 5, p. 79.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Em tais circunstâncias é fácil constatar a situação de angústia imposta pelas rés aos autores, gerada pela já referida espera, sem que haja uma clara situação de breve assunção da posse do imóvel, agravada pela condição precaríssima das finanças das rés, alvo de inúmeras ações perante este foro judicial, como demonstrado pelos documentos acostados à inicial, o que, sem sombra de dúvidas, implica em ofensa à honra subjetiva.

Passemos, então, à liquidação desse dano.

Os autores postulam a indenização pelo valor de R\$ 20.000,00, o que nos parece exagerado para a hipótese.

Ocorre que se pode esquecer que, ao contratar a compra de imóvel ainda por construir, ou “na planta”, como utilizado no jargão mais popular, o compromissário-comprador assume, sem dúvida alguma, um risco de que o resultado não saia conforme prometido, principalmente em termos de cumprimento de prazos, circunstância que, embora não retire das rés a responsabilidade que assumiram ao contratar, permite considerar que, para fins de dano subjetivo, não era absurda aos autores a hipótese de serem submetidos aos dissabores acima descritos.

Da parte das rés, cabe destacar que agem de modo a garantir-se financeiramente, pois recebem parcelas do preço de algo cujas obras ainda irão edificar, no futuro, com riscos muito menores.

Nessas circunstâncias, cumpre reconhecer que a fixação da indenização em valor equivalente a dez (10) salários mínimos, ou R\$ 8.880,00 na data da prolação desta sentença (*salário mínimo de R\$ 880,00 - cf. Decreto nº 8.618, de 2015*), mostra-se suficiente a reparar o prejuízo subjetivo dos autores, como ainda a prevenir a conduta das rés no trato com os mutuários.

Referido valor deve ser acrescido de correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data desta sentença.

A ação, é, portanto, procedente em parte, , valendo destacar, não obstante a ação ser acolhida em parte, as rés sucumbem na parte mais relevante do pedido, que é o reconhecimento das faltas contratuais, devendo, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da soma das condenações, atualizado.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação e em consequência do que DOU POR RESCINDIDO o Contrato de Compromisso de Compra e Venda firmado entre as rés ARVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., GIGANTE IMÓVEIS e os autores MARCOS ANTONIO GALLI, PRISCILLA ROBERTA COSTA GALLI, tendo por objeto a unidade nº 1508 Apartamento Suíte Standard, localizado no 15º andar ou 17º pavimento do *EDIFÍCIO APART HOTEL CARMINE BOTTA*, localizado nesta cidade de São Carlos, e CONDENO as rés ARVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., GIGANTE IMÓVEIS, solidariamente, a restituir aos autores MARCOS ANTONIO GALLI, PRISCILLA ROBERTA COSTA GALLI, o valor que vier a ser apurado em regular liquidação por cálculo, referente a todos os valores pagos em decorrência do contrato ora rescindido, acrescidos de correção monetária pelo INPC a contar da data dos pagamentos, e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação; CONDENO as rés ARVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., GIGANTE IMÓVEIS, solidariamente, a pagar aos autores MARCOS ANTONIO GALLI, PRISCILLA ROBERTA COSTA GALLI indenização por dano moral no valor R\$ 8.880,00 (*oito mil oitocentos e oitenta reais*), acrescido de correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

contar da data desta sentença; e CONDENO as rés ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da soma das condenações, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 15 de janeiro de 2016.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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