



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1011134-70.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **RITA LOPES DA COSTA**
 Requerido: **PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. e outros**

Prioridade Idoso
 Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Dr. Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

RITA LOPES DA COSTA propõe ação de rescisão de contrato combinada com indenização por danos materiais e morais contra **PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, GIGANTE IMÓVEIS, JOSÉ MAURÍCIO MORETTI PINTO, ÁRVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, ADEMIR JORGE ALVES e JOYCE CARRIERI ALVES**. Em síntese, assevera que em 06/07/2012, celebrou contrato concernente à construção de um apartamento no Edifício Residencial dos Tupinambás, pagando o valor de R\$ 115.000,00. Afirmar que as obras foram paralisadas e não terminaram, não sendo entregue o apartamento, bem como que inicialmente não foi estipulado prazo para entrega, o que foi acordado posteriormente mediante carta indicando que o apartamento ficaria pronto em 15 meses (fl. 113). Pleiteia a rescisão do contrato, devolução das quantias pagas, indenização por lucros cessantes e danos morais.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 15/115. Gratuidade deferida (fl. 116).

Emenda às fls. 119/127, a qual foi acolhida às fls. 160/161, incluindo José Maurício Moretti Pinto, Árvore Azul Empreendimentos Imobiliários, Ademir Jorge Alves e Joyce Carrieri Alves no pólo ativo da demanda.

Os requeridos, devidamente citados (fls. 184/186), apresentaram resposta na forma de contestação. Preliminarmente, alegaram a ilegitimidade da corré Gigante Imóveis, Joyce Carreri Alves, de Ademir Jorge Alves e de Árvore Azul Empreendimentos Imobiliários, bem como a impossibilidade jurídica do pedido. No mérito, argumentaram que houve fato superveniente que atrasou as obras, bem como alteração do projeto inicial. Alegaram, ainda, que em caso de rescisão devem ter direito à retenção de 25%, a título de taxa de administração, conforme contrato. Pedem a improcedência.

Sobreveio réplica (fls. 268/276). Manifestaram-se as rés (fls. 281/294).

1011134-70.2014.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

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

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

Intimadas a indicar provas (fl. 308), a autora se manifestou pugnando pela prova oral (fls 311/312), e os réus informaram que não tem outras provas a produzir (fls. 317/318).

Pedido de Arresto indeferido (fl. 319). Sobre essa decisão foi comunicada a interposição de agravo de instrumento (fls. 322/332). Posteriormente houve a desistência do agravo interposto, devidamente homologada em segunda instância (fls. 335/340).

Conciliação prejudicada pela ausência dos requeridos (fl. 334).

É o relatório.

Fundamento e decido.

O feito prescinde de dilação probatória ou diligências, estando apto a julgamento, consoante artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil.

Passo a analisar todas as preliminares levantadas.

Não cabe falar em impossibilidade jurídica do pedido pois o pleito é amparado pelo ordenamento jurídico, sendo alcançável jurisdicionalmente, a depender dos elementos contidos nos autos.

Sobre as várias alegações de ilegitimidade passiva, todas elas já restaram decididas, inclusive não foram alvo de recurso, ficando mantida tal decisão pelos seus próprios fundamentos.

Passo a analisar o mérito.

Restou incontroverso o atraso nas obras. Havia a obrigação de construção dos imóveis, que restou frustrada até o momento. O último prazo estabelecido para a entrega das obras foi abril/2015, que também já escoou (fl. 113). Apesar de estabelecido unilateralmente, mesmo assim não restou cumprido, o que por si só dá azo à rescisão. A presente demanda foi ajuizada em 24/11/2014, mas mesmo durante o seu curso as obras não terminaram, o que fala por si.

Com efeito, a hipótese não autoriza discussão sobre eventual equívoco de órgãos administrativos que paralisaram o empreendimento. Tal questão é objeto dos procedimentos mencionados pelas rés, que não têm o condão de suspender o direito do consumidor à obtenção do produto. Isso porque o cerne desta demanda está centrado exclusivamente no descumprimento do prazo avençado para a entrega do imóvel.

Tendo o consumidor adquirido o bem e honrado com o pagamento, era seu direito recebê-lo; se as requeridas falharam na elaboração dos projetos e na contratação de construtoras, tal questão é alheia ao comprador, mormente diante da responsabilidade objetiva.

Não sendo entregue o imóvel como avençado, as requeridas devem responder



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

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

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

pelos prejuízos suportados. Estão obrigadas a devolver todos os valores gastos pelo consumidor, pois responsáveis diretas pelos prejuízos.

Pretende a autora indenização, a título de lucros cessantes, proveniente de aluguéis e pelo que deixou de lucrar com o imóvel. Entretanto, tal pedido não pode ser acolhido, à míngua de elementos para que se caracterize o dano. Não consta nem mesmo dos autos que a autora realizou gastos com aluguel.

Da mesma forma, quanto aos danos morais, não vislumbro ofensa à dignidade humana, tampouco aos direitos da personalidade.

Trata-se de mero aborrecimento gerado pelo não cumprimento do contrato pela parte adversa, que desencadeia prejuízos materiais, não restando caracterizado dano moral.

Também não vinga o pedido de fixação de multa, por inadimplência das rés, uma vez não demonstrado pacto nesse sentido.

Ante o exposto, e tudo mais o que dos autos consta, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos iniciais para declarar rescindido o contrato, bem como para condenar as requeridas, solidariamente, à devolução de R\$ 115.000,00, com atualização monetária segundo a tabela do TJ/SP desde o pagamento, e juros de mora de 1% desde o ato citatório.

Por força do princípio da sucumbência, arcarão as requeridas, solidariamente, com o pagamentos das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios que fixo em 15% sobre o valor atualizado da causa.

Oportunamente, archive-se.

P.R.I.

São Carlos, 09 de outubro de 2015.

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