



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: **1011084-44.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **ELIZETE LOPES GUILHERME**
 Requerido: **ARVORE AZUL Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e outros**

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

Vistos.

ELIZETE LOPES GUILHERME, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de ARVORE AZUL Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda, GIGANTE IMÓVEIS, alegando ter firmado com a ré *Parintins* contrato de compromisso de compra e venda tendo por objeto a unidade de nº 1.101 do empreendimento *Edifício Apart Hotel Carmine Botta*, cujas obras estariam paralisadas há mais de 09 (nove) meses, de modo que tendo ela, autora, desembolsado vultosos recursos no negócio, na medida em que do preço estipulado de R\$ 280.000,00 teria pago, sem os devidos reajustes, o valor de R\$ 125.776,96, que corresponde a 45,277% do valor do contrato, sem que as rés tenham executado sequer 6% (seis por cento) da construção, destacando ainda tenha quitado todas as parcelas vencidas até a propositura da ação, à exceção daquela vencida em 12/11/2014, quando notificou a ré rogando a rescisão do contrato, calculando a quantia paga, devidamente corrigido e com juros moratórios, multa punitiva e honorários advocatícios no valor total atualizado até 30/10/2014 de R\$ 190.463,57, postulou a antecipação da tutela para obstar que a ré ajuíze ação contra ela, autora, bem como venha a promover eventual inscrição de seu nome em órgãos de proteção ao crédito, e havendo fundado receio de que, diante das dificuldades econômicas e financeiras das empresas rés, venham a dilapidar o restante do patrimônio, frustrando eventual e futura execução, postulou também como antecipação da tutela o bloqueio de numerários, que deverá permanecer em conta judicial, até que tenha solução a análise do mérito, reclamando seja admitido o litisconsórcio passivo na medida em que as três (03) empresas seriam de propriedade do Senhor *Ademir Jorge Alves*, funcionando todas num mesmo terreno, separadas apenas por um estacionamento, e tendo como sócio minoritário o Sr. *José Mauricio Moretti Pinto* em todas as empresas, cuidando-se, pois, de *holding* familiar que ocultam imóveis a fim de que não sejam alcançados pelos credores, de modo que requereu seja decretada a rescisão dos contratos, por culpa das rés, requerendo, ainda, que sejam rés condenadas, solidariamente, a devolver os valores pagos, acrescidos de correção monetária a partir de cada desembolso e juros moratórios, com inversão do ônus da prova e condenação das rés nas custas e despesa processuais além de 20% de honorários advocatícios.

As rés contestaram o pedido sustentando haja Medida Cautelar de Produção Antecipada de Provas em curso, movida por elas, rés, contra a construtora *Martinez Incorporação e Construção Ltda*, que deu início às obras, processo nº 1000508-89.2014.8.26.0566 em trâmite perante 4ª Vara Cível desta Comarca, na qual estariam sendo apuradas irregularidades perpetradas pela antiga construtora, o que obrigou a que o canteiro das obras ficasse lacrado por aproximados 5 (cinco) meses com o objetivo de preservar o objeto da perícia, salientando que a propositura da citada Medida Cautelar visou única e exclusivamente proteger e resguardar o patrimônio dos


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

adquirentes do empreendimento, inclusive o da autora, que demonstrou ciência da propositura dessa ação, tanto que anexou a estes autos cópia parcial do Laudo Pericial lá elaborado, paralelamente ao que tiveram que alterar o projeto da obra anteriormente aprovado, o que teria demandado mais alguns meses, de modo que, somando-se a esses eventos o prazo de 6 (seis) meses de carência garantido pelo contrato, não haveria se falar em falta de confiança, quebra da boa-fé objetiva ou falta de transparência a causa as alegadas inquietação, até porque já teria firmado Termo de Ajuste de Conduta (TAC) junto ao Ministério Público visando a não comercialização de qualquer empreendimento sem o registro de incorporação, de modo a restar como conduta de má-fé tão somente o fato de que a autora tenha deixado de honrar com os pagamentos de suas prestações, prejudicando em muito o fluxo financeiro necessário para a conclusão e o encaminhamento da obra, de modo que postula sejam observadas as cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade e, em relação aos danos morais, que não teria sido demonstrados, entende-os inexistentes, de modo a concluir pela improcedência da ação.

A autora replicou reafirmando os termos da inicial e aduzindo haja pedido de falência distribuído contra as rés.

O feito foi instruído com prova documental e foi realizada audiência de interrogatório das partes, que em seguida dispensaram alegações finais.

É o relatório.

Decido.

Conforme se lê no contrato firmado entre as partes, o prazo para entrega da obra foi fixado em trinta e dois (32) meses, contados da data da assinatura do contrato (*vide item F.*, fls. 21), em 17 de março de 2013 (*vide item H.*, fls. 21), de modo que o termo final para cumprimento dessa obrigação verificou-se dois (02) dias antes da prolação desta sentença, em 17 de novembro de 2015.

A presente ação foi ajuizada em 21 de novembro de 2014, portanto, há quase um (01) ano, e embora a autora o tenha feito ainda antes de vencido dito termo para entrega, não assiste às rés o direito de pretenderem justificada a paralisação, ou melhor, a completa inércia em relação às obras, conforme elas próprias admitiram em audiência, amparadas no argumento de que teria sido “obrigada” a manter o canteiro das obras lacrado por aproximados 5 (cinco) meses com o objetivo de preservar as condições do local, a fim de realizar perícia judicial nos autos da Medida Cautelar de Produção Antecipada de Provas, processo nº 1000508-89.2014.8.26.0566 em trâmite perante 4ª Vara Cível desta Comarca, que movem contra a construtora *Martinez Incorporação e Construção Ltda*, empresa que teriam contratado para a realização das obras, na qual estariam sendo apuradas irregularidades por aquela empresa perpetradas.

Trata-se, à evidência, de *caso fortuito interno*, que não pode ser oposto ao consumidor, a propósito da jurisprudência: “a carência de mão-de-obra, materiais e equipamentos encerra o chamado “fortuito interno” que, inerente ao risco da atividade, não permite o afastamento do nexo de causalidade, revelando apenas má estratégia de venda ou administração” (cf. Ap. nº 0035920-02.2013.8.26.0577 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 14/05/2015 ¹).

Veja-se mais, em audiência presidida por este Juízo as rés houveram por bem admitir que mesmo em 27 de julho de 2015, ou seja, menos de quatro (04) meses para que o termo final do prazo de entrega da obra se verificasse, apenas 5,7% das obras estavam executadas, estando assim consignado na ata de fls. 857: “a representante legal dos requeridos admite que a obra ainda está em fase inicial, com 5,7% executado do total das obras previstas, conforme laudo pericial elaborado nos autos do processo nº 1000508-89.2014.8.26.0566, que tramita perante a

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.



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

4ª Vara Cível local”.

Ou seja, há, sem dúvida alguma, culpa das rés pela mora na entrega do imóvel, de modo que é pertinente o pedido da autora, de que seja decretada a rescisão do contrato, cumprindo às rés, diante do evidente reconhecimento de culpa, a obrigação solidária de repetir, em favor da autora, o total dos valores pagos, R\$ 125.776,96, acrescidos de correção monetária a partir de cada desembolso, e juros moratórios de 1% ao mês, a contar da citação.

Não há ser reconhecido em favor das rés o direito a qualquer retenção, ainda que a título de despesa de administração ou propaganda, como vem sendo reconhecido de direito pela jurisprudência (cf. Ap. nº 0013199-71.2010.8.26.0606 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 01/10/2014²), atento a que a obra não tenha sido sequer iniciada plenamente.

A responsabilidade das rés é solidária, nos termos do art. 20 do Código de Defesa do Consumidor, e a propósito do teor da decisão que saneou o processo às fls. 802, retro.

A ação, é, portanto, procedente, e porque as rés sucumbem, deverão, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 15% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que DOU POR RESCINDIDO o Contrato de Compromisso de Compra e Venda e seu respectivo Instrumento Particular de Aditamento, datados de 06 de março de 2013 e 17d de março de 2013, firmado entre a autora ELIZETE LOPES GUILHERME e as rés ARVORE AZUL Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda, GIGANTE IMÓVEIS, tendo por objeto a unidade de nº 1.101 do empreendimento *Edifício Apart Hotel Carmine Botta*, no valor de R\$ 280.000,00, CONDENO as rés ARVORE AZUL Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda, GIGANTE IMÓVEIS, solidariamente, a repetir em favor da autora ELIZETE LOPES GUILHERME a importância de R\$ 125.776,96 (*cento e vinte e cinco mil, setecentos e setenta e seis reais e noventa e seis centavos*), acrescida de correção monetária a partir de cada desembolso, e juros moratórios de 1% ao mês, a contar da citação, e CONDENO as rés ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 15% do valor da condenação, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 19 de novembro de 2015.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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

² www.esaj.tjsp.jus.br.