



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: **1010128-28.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **MARIA APARECIDA FUZILE**
 Requerido: **PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. e outros**

Prioridade Idoso

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

Vistos.

MARIA APARECIDA FUZILE propõe ação de nulidade ou rescisão contratual c.c. Devolução de valores e indenização por dano moral contra **PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; GIGANTE IMÓVEIS LTDA; SALVADOR CARLOS MAZO e FÁTIMA REGINA DE MATOS MAZO**. Alega a autora, em síntese, que por meio de "instrumento particular de cessão de compromisso de venda e compra, adesão e outras avenças", tem direito a unidade 44 que do empreendimento que seria construído, referente ao Edifício Residencial dos Tupinambás, pois fez o pagamento integral à vista, porém a construção se encontra paralisada, sem previsão de término, não sendo nem mesmo registrada. Pleiteia a nulidade do contrato ou que seja decretada a sua rescisão com devolução dos valores, sem prejuízo de indenização por dano moral.

Às fls. 78/79 foi deferido bloqueio de ativos contra as rés pessoas jurídicas, o que foi cumprido positivamente às fls. 93/96. Sobre essa decisão foi comunicada a interposição de agravo de instrumento (fls. 136/155), bem como a decisão liminar de desbloqueio (fls. 159/160).

Às fls. 180/181 vieram aos autos mais documentos (notícias de jornal).

Os corréus Salvador e Fátima, devidamente citados (fls. 175 e 200), apresentaram resposta na forma de contestação (fls. 211/215). Preliminarmente, aduziram a ilegitimidade passiva. No mérito, reforçaram a preliminar.

Já as corrés Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda e Gigante Imóveis Ltda, também citadas, ofertaram contestação às fls. 216/280. Preliminarmente, alegaram a carência da ação e a ilegitimidade passiva da ré Gigante Imóveis Ltda. No mérito, argumentaram que inexistente a formação do grupo econômico; que a corré Parintins foi contratada apenas para administrar a obra (clausula 28º); que nessa modalidade de construção não há obrigatoriedade de registro da obra; que a obra está lacrada e paralisada em razão da processo cautelar movido contra a antiga



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

construtora (de antecipação de provas), em que se busca preservar os adquirentes do empreendimento; também alega que não houve qualquer dano moral.

Às fls. 284/315 foi juntado agravo de instrumento ao qual se deu provimento, afastando definitivamente o bloqueio das contas.

Réplica às fls. 319/328.

Instadas a indicar as provas a produzir (fl. 347), a autora, principalmente, juntou fotos, reiterou a inicial e informou que Parintins é ré em processo falimentar (autos nº 1000767-50.2015.8.26.0566 da 5ª vara cível local). Já as corrés Gigante e Parintins pediram o julgamento no estado, esclarecendo que efetuaram o depósito elisivo nos autos falimentares. Essas mesmas partes se manifestaram em sede de alegações finais (fls. 379/380).

É o relatório.

Decido.

Os corrés Salvador e Fátima suscitaram a ilegitimidade passiva, o que deve ser acolhido, tendo em vista que não participaram do negócio. A inclusão foi feita pela autora sob o argumento de que eles são os proprietários das áreas onde seria edificado o empreendimento, que nem foi registrado em cartório, conforme consta da fl. 35. Apenas constou da avença que eram os anteriores proprietários (fl. 23). Não tendo qualquer participação no negócio, a exclusão da lide é irremediável, ainda que a propriedade esteja em seus nomes.

Diferentemente, a ilegitimidade passiva da Gigante Imóveis não merece prosperar. Isso porque, ainda que não conste expressamente do contrato, ela participou do negócio como intermediadora, consoante confessado (fl. 221). Frise-se, ainda, que há inclusive o seu logotipo no contrato de fls. 23/28. Tendo atuação na cadeia produtiva que buscava o fornecimento do objeto do negócio, cabível é a sua participação no processo.

Também afasto a preliminar de falta de interesse de agir, uma vez que o instrumento judicial utilizado pela autora é adequado para a sua pretensão, além de ser necessário, já que as próprias rés dizem que as obras estão paralisadas.

Superadas as preliminares, passo ao mérito.

Em que pese o articulado defensivo, as requeridas descumpriram o contrato e legitimaram o pedido de rescisão. Nesse sentido, tornou-se incontroverso que as obras estão paralisadas, portanto, não foram entregues a tempo, vez que o prazo já escoou, sendo as rés automaticamente constituídas em mora de pleno de direito. Às fl. 27, confira-se a extrapolação de prazo de entrega por uma conclusão lógica do contrato firmado, *verbis*:



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

4) O preço de venda das unidades refere-se ao valor da fração ideal e da construção, com caráter de produção de bem para entrega futura, cujo prazo inicialmente previsto para a entrega da obra é de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data da assinatura deste contrato.

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 imóvel e honrado o pagamento, era seu direito recebê-lo na data apazada; 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 pelos prejuízos suportados. Estão obrigadas a devolver todos os valores gastos pelo consumidor pois responsáveis diretas pelos prejuízos.

Por outro lado, 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.

Ante o exposto, e tudo mais o que dos autos consta: **a) JULGO EXTINTO** o pedido com relação aos réus Salvador Carlos Mazo e Fátima Regina De Matos Mazo, sem exame do mérito, com fundamento no artigo 267, inciso VI, do Código de Processo Civil; **b) JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido inicial com relação a Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda e Gigante Imóveis Ltda, 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.



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

São Carlos, 14 de setembro de 2015.

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