

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1004640-58.2015.8.26.0566
Classe - Assunto	Ação de Exigir Contas - Compra e Venda
Requerente:	Associação dos Compradores do Edifício Residencial Studio Veneza
Requerido:	Parintins Empreendimentos Imobiliarios Ltda.

ASSOCIAÇÃO DOS COMPRADORES DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL STUDIO VENEZA ajuizou ação contra **PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, pedindo a prestação de contas em relação ao empreendimento Edifício Residencial Studio Veneza, cuja execução incumbe à ré, ainda pendente.

Citada, a ré contestou o pedido, argumentando que a construção ocorre por administração, a preço de custo, e que as unidades foram comercializadas por preço inferior, havendo saldo favorável a si, conforme as contas ora prestadas.

Manifestou-se a autora, impugnando as contas prestadas.

Determinou-se a realização de perícia contábil.

O perito nomeado apresentou o laudo, sobrevindo manifestação das partes.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Os adquirentes de unidades autônomas no empreendimento denominado Edifício Residencial Studio Veneza, lançado pela ré, constituíram associação e instam a empreendedora à prestação de contas pertinentes aos valores auferidos e despesas enfrentadas.

Embora refutando aspectos que fundamentaram a insatisfação da autora, a ré prestou contas, dizendo-se credora por determinado valor.

O custo da obra, a cargo de Construtora Martinez, seria e estava sendo rateado entre todos os adquirentes de unidades autônomas, como é típico da modalidade Construção por Administração, mediante taxa de 15% (fls. 414).

PODER JUDICIÁRIO**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Não cabe decidir sobre incidência de multas por atraso na entrega das unidades, pois não é o escopo da lide. Cumpre analisar os valores recebidos, as despesas enfrentadas, sua correspondência e a existência de saldo. Ademais, a incidência ou não, a cobrança ou não de multa, seja moratória, seja compensatória, decorre do acertamento específico de cada relação contratual. Discute-se, aqui, o empreendimento em si, a evolução das receitas e despesas, não a entrega das unidades ou as consequências da demora no cumprimento da obrigação. Também seria ilógico contabilizar uma multa em favor da Associação de Compradores, quando é certo que seu valor não integrará as receitas utilizáveis para a conclusão do empreendimento.

Da mesma forma, se algum adquirente insurgir-se contra a cobrança de taxa de administração, deverá agir individualmente contra a alienante. A incidência é usual nessa espécie contratual. Ademais, depreende-se que os valores foram cobrados ao longo do tempo. Ressalva-se a hipótese de ação direta de algum adquirente, contra a alienante e administradora.

Há que se analisar o resultado do empreendimento, no momento em que foi assumido pela autora. A partir daí, há uma obrigação dela para com seus associados, sem afetar a relação jurídica individual de cada qual deles, com a alienante.

Todos os documentos coletados durante a atividade pericial deveriam ser examinados considerados, sob pena de não se atingir resultado confiável.

Cumpra rejeitar lançamentos desacompanhados de notas fiscais não relacionadas ao empreendimento, agindo corretamente o perito judicial quando assim o fez. E o fez também quanto aos pagamentos feitos em favor de Porto Seguro (fls. 3.159).

Na aquisição do imóvel pela ré, perante Capital Idiomas Ltda. (fls. 176), a ré assumiu a obrigação de pagar o saldo devedor de ônus de alienação fiduciária pendente em favor de Porto Seguro Administradora de Consórcios Ltda. (fls. 179). Tratou-se de negócio jurídico pertinente à aquisição do imóvel, não havendo obrigação alguma daqueles que depois adquiriram direitos sobre as unidades autônomas no empreendimento, de pagarem em lugar da empreendedora o preço do terreno. Cada adquirente negociou com a ré um preço pela aquisição de direitos em unidades no empreendimento. Esse preço, por evidente, incluía o preço de compra do terreno. Descabe, portanto, incluírem-se esses valores a débito dos adquirentes.

Também não poderiam ser admitidos documentos não vinculados ao empreendimento Studio Veneza, tal qual procedeu o perito judicial (v. Fls. 3.187/3.188).

O perito judicial contabilizou receitas e as despesas, concluindo pela existência de saldo favorável à ré, de R\$ 11.143,41 (fls. 3.161). Cumpre, no entanto, excluir-se o valor imputado para Porto Seguro Administradora de Consórcios, R\$ 28.305,13. Portanto, sobra um saldo credor de R\$ 17.161,72.

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Diante do exposto, **rejeito as contas prestadas** e declaro o saldo devedor da ré, **PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, perante os adquirentes das unidades autônomas, ora representados pela **ASSOCIAÇÃO DOS COMPRADORES DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL STUDIO VENEZA**, pelo valor de R\$ 17.161,72. Ressalto não competir a este juízo, nesta lide, pronunciamento a respeito de incidência ou não de multas em desfavor da ré, por demora na conclusão no empreendimento ou por inexecução do contrato, e também sobre suposta inexigibilidade de taxa de administração da obra.

Condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, dentre elas o valor dos honorários periciais, bem como dos honorários advocatícios do patrono da autora, fixados em 10% sobre o montante ora quantificado, corrigido monetariamente a partir desta data.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 22 de março de 2018.


Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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