



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: **1011596-90.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Consignação Em Pagamento - Pagamento em Consignação**
 Requerente: **Sueli Aparecida Elias Bueno**
 Requerido: **Bs Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Arielle Escandolhero Martinho Fernandes**

Vistos.

Trata-se de ação de consignação em pagamento e obrigação de fazer proposta por **Sueli Aparecida Elias Bueno** contra **BS Empreendimentos Imobiliários Ltda.** Sustenta a autora que firmou contrato de compromisso de compra e venda cp, a requerida da unidade habitacional de número 105, Bloco 1, Edifício Praia do Paraíso, no Condomínio Rio das Pedras. Entretanto, tendo em conta que a obra estaria praticamente parada, requereu a consignação das prestações em Juízo, e a obrigação da requerida de retomar a obra, para que seja entregue dentro do prazo contratual. Requereu a antecipação de tutela.

O juízo indeferiu a antecipação da tutela, mas autorizou o depósito das prestações, sem caráter de consignação para prevenção de mora.

Em contestação, a requerida sustenta que a obra não está parada, e que o atraso se deu por conta da crise, e ausência de mão de obra qualificada. Pugna pela improcedência da ação.

Réplica às fls.311/341.

Perícia realizada às fls.429/444, sendo que as partes se manifestaram sobre o laudo.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A autora firmou com a requerida contrato de compromisso de compra e venda do apartamento de número 105, Bloco 1, do Edifício Praia do Paraíso, por R\$ 145.117.00, sendo que R\$ 9.069,00 foi pago na assinatura, e o restante em parcelas mensais. Consoante documento de fls. 26: *O prazo previsto para construção é de 42 meses com início em Outubro de 2011, o que remete a entrega da obra para o mês de abril de 2015, com as tolerâncias estabelecidas em parte própria no contrato.*

Observo que a ação foi proposta em outubro de 2015, sendo que, nesta data, conforme fotos juntadas nos autos, nem a primeira torre havia sido concluída. Hoje estamos em abril de 2017 e não há notícia de conclusão da obra.

Por óbvio que houve um atraso intolerável, muito superior aos 180 dias de tolerância hoje aceitos na jurisprudência.



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

Conforme laudo pericial, realizado às fls.429/444: *Levantadas as informações necessárias para elucidação deste processo, concluímos que, com base em informações obtidas do Sr. Guilherme Greco, engenheiro civil responsável técnico pela execução do Residencial Rio das Pedras, e em vistoria ao local, a obra encontra-se em andamento porém em ritmo muito reduzido e com baixo número de funcionários atuando no local. Nos foi informado também, pelo mesmo responsável técnico, que não houve paralisação da obra desde seu início (...).*"

Assim, não obstante não ter havido paralisação da obra, conforme relatado pela autora na inicial, fato é que há um atraso grande, motivo pelo qual a autora foi e está sendo lesada. Tem direito a requerente da procedência da ação de consignação em pagamento, com liberação dos valores somente com a entrega das chaves.

Acresce que a requerida já ultrapassou, e muito, o prazo para o término da construção e entrega das chaves. Entretanto, entendo razoável a dilação do prazo para a conclusão da obra em mais 180 dias, contados da data da sentença, com aplicação de multa diária de R\$ 1.000,00 por dia de atraso. Observo que a aplicação de multa diária desde já poderia causar mais atraso ainda, eis que, consoante se observa nos autos, a requerida está enfrentando dificuldades.

Todavia, anoto que os danos sofridos pela autora pelo atraso da entrega do imóvel poderão ser ressarcidos em ação própria, mas não nesta, eis que não houvera pedido nesse sentido.

Diante do exposto, julgo procedente a ação para confirmar a autorização de depósito, pela autora, do valor das prestações contratuais, cujo levantamento fica condicionado à conclusão da obra e entrega das chaves. Condeno a requerida a cumprir o contrato firmado, entregando aos autores as chaves do imóvel em perfeitas condições de moradia, conforme o contrato firmado, em 180 dias a partir da data desta sentença, sob pena de multa diária de R\$1.000,00. Condeno a requerida ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários, fixados em 10% do valor atualizado da causa.

P.I.C.

São Carlos, 03 de abril de 2017.

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