



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0004291-43.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Peres Empreendimentos e Participações Ltda**
 Requerido: **Roca Imóveis**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

PERES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. move **ação de cobrança** contra **ROCA IMÓVEIS LTDA.** Adquiriu, em 1994, com a intermediação da Roca Imóveis Ltda., duas unidades imobiliárias em empreendimento imobiliário a ser construído pela Encol. O terreno era de propriedade dos sócios da Roca Imóveis Ltda. A obra, porém, não foi finalizada, diante da falência da empreendedora. Uma associação de moradores foi constituída para a conclusão da obra, e logrou êxito. A autora faz parte de tal associação e contribuiu financeiramente para a conclusão da obra. A ré é responsável pela finalização da obra, pois a autora somente contratou a aquisição dos imóveis em razão da solidez da ré, que transpassava segurança ao negócio. Tanto é responsável que seus sócios são co-incorporadores. Não bastasse, a ré assumiu perante a autora a finalização do empreendimento caso a Encol não o fizesse. E, por fim, ao invés de auxiliar os demais compradores que tiveram dificuldades, a ré voltou-se contra todos movendo ação judicial, em andamento na 2ª Vara Cível, postulando que a associação de compradores assumia diversas obrigações pecuniárias da Encol perante a ré. Sob tais fundamentos, pede a condenação da ré a ressarcir os gastos que a autora teve com a compra e manutenção dos imóveis.

A ré foi citada e contestou (fls. 162/179), alegando ausência de interesse processual, prescrição e, no mérito, ausência de responsabilidade.

Houve réplica (fls. 228/248) e, na presente data, ouviram-se os representantes das partes em depoimento pessoal.

É O RELATÓRIO. DECIDO.

Julgo o pedido imediatamente, na forma do art. 330, I do CPC uma vez que não há a necessidade de outras provas, tanto que as próprias partes, em audiência, dispensaram a prova oral.

Há interesse processual, pois há pretensão resistida, e a via processual eleita é adequada.

Afasta-se a prescrição, uma vez que o termo inicial desta inicia-se com a violação do direito, o que inclui o dano. O alegado crédito da autora não prescreveu ao menos em relação às despesas que teve dentro do prazo prescricional, ainda que o contrato tenha sido celebrado há mais tempo.

Ingressa-se no mérito para rejeitar o pedido, com as vênias à autora.

A ré, como corretora de imóveis, não assumiu qualquer obrigação de concluir as obras do empreendimento imobiliário caso a Encol não o conseguisse; a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

leitura do documento de fls. 28 não deixa dúvida de que apenas ônus previdenciários foram assumidos. A interpretação que a autora pretende emprestar a tal declaração de vontade extrapola todos os limites semânticos autorizados pelo texto.

Veja-se que a ré também não se constitui em incorporadora, e sim em corretora imobiliária, e naquela transação com a autora atuou apenas como intermediária do negócio, também não se encontrando qualquer justificativa para atribuir-lhe um ônus da grandeza preconizada pela autora.

O fato de os sócios pessoas físicas da ré serem os proprietários do terreno em que a Encol iria construir, por outro lado, não autoriza a mudança de conclusão. Os proprietários de terreno, na incorporação, possuem participação muito específica na parceria: fornecerem o terreno. Não mais que isso. A construção e os ônus daí decorrentes são naturalmente responsabilidades da construtora, in casu a Encol.

Se a autora confiou na imagem ou na solidez da ré para adquirir os terrenos, com todas as vênias específicas, confiou na imagem ou na solidez da empresa errada, pois deveria averiguar tais atributos em relação ao incorporador, não em relação ao intermediador do negócio.

Saliente-se que, no caso, não se aplica o direito do consumidor, pois a autora, empresa do ramo da comercialização de imóveis, não figura, no contrato, como destinatária final.

Não há qualquer fundamento jurídico à pretensão.

Obtempere-se, por fim, que a circunstância de a ré ter movido ação judicial que gerará passivo considerável à associação de condomínios que finalizou o empreendimento, o que dificulta a negociação de unidades autônomas, não pode acarretar a sucumbência da ré nesta demanda, por duas razões. A um, porque a ré não pode ser responsabilizada por danos advindos do exercício regular de direito. A dois, porque mesmo que a demanda judicial movida pela ré corresponda, por exemplo, a um ilícito, isso não lhe traria responsabilidade alguma sobre as verbas especificamente cobradas nesta ação: despesas que a autora teve com a aquisição, manutenção e construção dos apartamentos. São despesas que a autora teria mesmo que não tivesse havido tal ação judicial. Não há relação de causalidade.

Ante o exposto, REJEITO os pedidos; CONDENO a autora nas verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários, por equidade, em R\$ 1.500,00.

P.R.I.

São Carlos, 15 de setembro de 2014.

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