

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1016117-78.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Ação de Exigir Contas - DIREITO CIVIL**
 Requerente: **Ilse Funari Pinca Lopes**
 Requerido: **Gigante Imóveis Ltda e outro**

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

Vistos.

ILSE FUNARI PINCA LOPES, já qualificada, propôs a presente ação de prestação de contas em face de PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS e GIGANTE IMÓVEIS LTDA, também qualificadas, alegando tenha firmado com as rés Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra, Adesão e Outras Avenças, datado de 03 de janeiro de 2013, tendo por objeto o apartamento nº 51 e vaga de garagem nº 32, do *Edifício Residencial dos Tupinambás*, pelo valor de R\$125.000,00, salientando tenha sido induzida em erro por conta de propaganda enganosa das rés ao pensar estar contratando a compra de imóvel em sistema de incorporação quando, na realidade, tratava-se de edificação a preço de custo por administração, do que não teria sido informada, à vista do que seriam as rés responsáveis pela prestação de contas daquilo que lhes foi adiantado, considerando o fato de que a construção do prédio foi paralisada no estágio inicial, razão pela qual requereram a prestação de contas na forma do art. 917 do Código de Processo Civil, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que lhes forem apresentadas, inclusive através de perícia judicial.

Citada, as requeridas contestaram o pedido alegando, em preliminar, ilegitimidade ativa em razão do quanto decidido na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 27/11/2012, na qual deliberado que os signatários de Instrumentos Particulares de Gestão para Construção de Unidades Habitacionais e Outras Avenças seriam representados por um Conselho Gestor, de modo à vista do que a autora careceria de legitimidade ativa, aduzindo ainda a ilegitimidade passiva da correquerida GIGANTE IMÓVEIS LTDA, por não ter figurado no contrato nem tampouco intermediado o negócio, enquanto no mérito salientou que a autora não teria demonstrado ser titular do Instrumento Particular de Gestão para Construção de Unidades Habitacionais e Outras Avenças, pelo qual teria havido a aquisição da unidade nº 51 e vaga de garagem nº 32, limitando-se a juntar contrato de cessão celebrado com *Salvador Carlos Mazo e Fátima Regina de Matos Mazo*, de modo a não comprovar a aquisição da unidade nº 51 e vaga de garagem nº 32, mas sim da fração ideal dos imóvel descrito em ambos os instrumentos, o que afastaria a obrigação de prestar contas, concluindo pela improcedência da ação.

Em réplica, a autora postulou a rejeição das preliminares porquanto a presente ação vise a defesa de direitos pessoais, aduzindo que a correquerida GIGANTE detinha a exclusividade na venda das unidades do *Residencial dos Tupinambás*, reiterando, no mais, suas postulações iniciais.

É o relatório.

DECIDO.

Não procede a preliminar de ilegitimidade ativa.

As rés, com efeito, litigam em evidente má-fé quando pretendem que o contrato


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

firmado com a autora tenha por objeto a aquisição de fração ideal do imóvel descrito em ambos os instrumentos e não a unidade nº 51 e vaga de garagem nº 32.

A leitura do referido contrato permite-nos verificar que, de fato, nele comparecem como cedentes o Sr. *Salvador Carlos Mazo* e a Sra. *Fátima Regina de Matos Mazo*, e que seu objeto seja mesmo a fração ideal de terrenos dos imóveis descritos nas matrículas nº 2.938, nº 35.754 e nº 35.756, todas do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos (*vide alíneas a. a. c., cláusula I, fls. 11/12*).

Contudo, lê-se do mesmo contrato, que leva o logotipo e o nome das rés, em sua *cláusula III*, que na edificação a ser realizada tocaria à autora o dito apartamento nº 51 e vaga de garagem nº 32 (*leia-se às fls. 14*).

Com o devido respeito, trata-se aí de buscar alterar a verdade que salta aos olhos do leitor, de modo que, a partir da aplicação do disposto no inciso II do art. 80, do Novo Código de Processo Civil, fica declarada a litigância de má-fé, para impor às rés a condenação ao pagamento de multa de 10% (*dez por cento*) do valor da causa, atualizado, na forma autorizada pelo *caput* do art. 81, do Novo Código de Processo Civil, justificando-se que tal condenação se faz no máximo na medida em que o expediente aqui verificado contraria o fato de que as rés respondem, solidariamente, a uma centena de demandas nesta Comarca, em consequência da frustração e vários empreendimentos que abandonaram sem conclusão, do que seria caso, por exemplo, da ação ordinária nº 1011015-12.2014.8.26.0566, que tramitou por esta 5ª Vara Cível.

E nem se diga não caiba ao condômino, individualmente, exercer dito direito, em prejuízo do Conselho de Gestão, atento ao precedente do mesmo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: “*Ação de prestação de contas - Prestação de serviços - Construção a preço de custo ou por administração - Direito do condômino ao exame de contas administradas pela incorporadora ou construtora, a despeito das atribuições da comissão de representantes - Condições da ação presentes, assim a legitimidade ativa e o interesse de agir, não afastado pela existência de outra ação de cobrança contra as rés – Dever de prestar contas reconhecido - Sentença mantida – Apelação não provida*” (cf. Ap. nº 017285190.2010.8.26.0100 - 33ª Câmara de Direito Privado do TJSP - 30.06.2012¹).

Ainda em preliminar, cumpre também verificar que a ré *Gigante Imóveis* não é parte ilegítima para responder à presente ação, na medida em que seu nome e logotipo consta expressamente do contrato juntado pela autora às fls. 10/16, e em se tratando aqui de típica relação de consumo, pois, como se sabe, “*o entendimento jurisprudencial está sedimentado no sentido de que a hipótese é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, uma vez que as rés são vendedoras de imóveis ao público em geral e atuam no mercado imobiliário, caracterizando-se típica relação de consumo*” (cf. Ap. nº 1092261-07.2013.8.26.0100 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 30/01/2015²), de rigor atentar-se para a solidariedade ditada pelo art. 20 do Código de Defesa do Consumidor, o qual “*instituiu uma solidariedade legal em toda a cadeia de fornecedores, organizados para servir ao consumidor*”, e, desse modo, “*Cabe ao consumidor a escolha contra quem irá reclamar*”, pois “*quando o caso é de serviços prestados por muitos fornecedores (unidos entre si ou não), o dever legal de qualidade é de todos*” (cf. CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM³⁴).

Rejeito a preliminar, portanto.

¹ <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultado>

² www.esaj.tjsp.jus.br.

³ CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT-SP, p. 569.

⁴ CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT, SP, p. 310.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

No mérito, temos que em se tratando de administração a preço de custo e tendo a autora desembolsado valores, cumpre às rés, que receberam esses valores e não negam esse fato jurídico, prestem as contas.

Veja-se, a propósito, o precedente: “*Prestação de serviços – Construção de edifício e administração de condomínio - Ação de prestação de contas – Primeira fase - Demanda de condomínio e associação de moradores em face de empreiteira e seu sócio, ex-síndico do empreendimento - Sentença de extinção do processo, sem resolução do mérito – Fundamento ligado à falta de interesse de agir – Reforma do julgado – Necessidade – Possibilidade de os autores pedirem contas à empresa responsável pela gestão do condomínio e construção do edifício pelo sistema 'preço de custo' - Precedentes jurisprudenciais – Interesse processual evidenciado – Julgamento do feito pelo mérito - Aplicabilidade do art. 515, § 3º, do CPC – Cabimento - Dever de prestar contas presente - Intimação para que prestem contas, sob pena de não lhes ser lícito impugnar aquelas que os autores apresentarem. Apelo dos autores provido*” (cf. Ap. nº 0007223-68.2013.8.26.0577 - 30ª Câmara de Direito Privado TJSP - 17/02/2016 ⁵).

Fica, portanto, acolhido o pedido.

Descabe, nesta fase do processo, a condenação na sucumbência, pois que não se sabe em favor de qual das partes haverá saldo (*vide decisão em RTJ 88/354, anotada por THEOTÔNIO NEGRÃO* ⁶).

Isto posto, ACOLHO a presente demanda para o fim de determinar às rés PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS e GIGANTE IMÓVEIS LTDA realizem a devida prestação de contas à autora ILSE FUNARI PINCA LOPES, no prazo de quinze (15) dias, no que respeita à administração dos valores recebidos em função do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra, Adesão e Outras Avenças, datado de 03 de janeiro de 2013, tendo por objeto o apartamento nº 51 e vaga de garagem nº 32, do *Edifício Residencial dos Tupinambás*, pelo valor de R\$125.000,00, até a presente data, em forma contábil/mercantil, especificando-se as receitas e a aplicação das despesas, bem como indicando o respectivo saldo, tudo acompanhado da devida prova documental, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que o autor apresentar, na forma do que dispõe o §5º do art. 550, do Novo Código de Processo Civil.

P.R.I.

São Carlos, 01 de abril de 2016.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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

⁵ <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultado>

⁶ THEOTÔNIO NEGRÃO, *ob. cit.*, p. 139, nota 4 ao art. 21.