



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: **1007897-28.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **Katia Villari Salvini**
 Requerido: **SALVADOR CARLOS MAZO e outros**

Juiz de Direito: Dr. **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

KATIA VILLARI SALVINI, qualificada na inicial, ajuizou ação de Procedimento Ordinário em face de SALVADOR CARLOS MAZO, FATIMA REGINA CARLOS MAZO, PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e GIGANTE IMÓVEIS, também qualificados, alegando ter firmado com as rés um instrumento particular de promessa de venda e compra, tendo por objeto a unidade nº 111 e a vaga de garagem nº 1 do *Edifício Residencial dos Tupinambás*, localizado na Rua Paulino Botelho de Abreu Sampaio, nº 945 e 965, São Carlos, pelo preço de R\$105.000,00, aduzindo não tenham as rés, até o momento, registrado a incorporação e tampouco iniciado as obras, não obstante já tenha pago uma entrada de R\$26.250,00 (jul/12) e mais vinte e duas parcelas mensais e consecutivas, sendo treze no valor de R\$3.281,25 (ago/12 a ago/13) e nove no valor corrigido de R\$3.536,14 (set/13 a mai/14), salientando já tenha notificado as rés em 10/06/2014, de modo que requereram a declaração de nulidade do contrato ou a decretação de sua rescisão, com a condenação solidária das rés a repetir todos os valores pagos, com os acréscimos legais, além de indenização por danos morais a ser fixada por este juízo.

Citados, os réus contestaram o pedido alegando ilegitimidade passiva da ré *Gigante Imóveis* por não ter participado do contrato, e dos corréus *Salvador Carlos Mazo* e *Fátima Regina de Matos Mazo* porque teriam tão somente alienado à ré *Parintins* parte dos imóveis no qual deveria ter sido construído o empreendimento, de modo a não terem participado do contrato, seguindo-se ainda a arguição de ilegitimidade passiva também da própria ré *Parintins*, que argumentou tenha a autora firmado o contrato que pretende rescindido diretamente com os réus *Salvador Carlos* e *Fátima Regina* e não com ela, seguindo a preliminar de impossibilidade jurídica do pedido uma vez que o contrato já teria atingido seu objetivo, porquanto já efetivada a alienação da cota ideal de 1/40 do imóvel descrito no instrumento particular de cessão de compromisso de venda e compra, enquanto no mérito destacou que o contrato em discussão não geraria necessidade de registro da incorporação por se cuidar de edificação sob regime de *administração a preço de custo*, no qual caberia a ela, ré, tão somente administrar a construção, bem como pelo aporte de dinheiro para tanto, não havendo no contrato menção alguma a prazo para conclusão da obra, que necessitaram ser paralisadas por força da Ação Cautelar de Produção Antecipada de Prova ajuizada contra a antiga construtora, em trâmite pela 4ª Vara Cível de São Carlos sob nº 1000508-89.2014, rematando ao apontar que a autora estaria em mora no pagamento das prestações vencidas em 20/07/14 e em 20/06/14, prejudicando o bom andamento das obras, concluindo assim pela improcedência da ação.

Intimada a se manifestar sobre a contestação, a autora apenas se insurgiu contra a



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

falta dos instrumentos de mandato outorgando poderes ao advogado subscritor da peça defensiva.

Sanada a omissão, a autora voltou a impugnar os instrumentos procuratórios juntados aos autos às fls. 249/252.

É o relatório.

DECIDO.

A ré *Gigante Imóveis Ltda* não é parte ilegítima porque seu nome consta do contrato, ainda que na forma de logotipo em seu cabeçalho, conforme se vê às fls. 15, de modo que aplicável o artigo 20 do CDC, regra que institui uma solidariedade legal para todos os envolvidos na cadeia de fornecedores, como é o caso analisado.

Em relação aos réus *Salvador Carlos Mazo* e *Fátima Regina de Matos Mazo*, o que se vê é que participaram do contrato de cessão dos direitos em favor da autora, contrato este que, embora em princípio possa parecer não guardar relação com as obrigações que a autora aponta não cumpridas, como o registro da incorporação e início das obras, ou mesmo o pagamento de parcelas mensais, tem a sutil indicação de elementos que, conforme abaixo se verá, acabam por desconfigurar completamente o que se propôs como uma construção sob o regime de *administração a preço de custo*, revelando-se autêntico empreendimento de incorporação, de modo que se os cedentes resolvem fazer a venda já obrigando a cessionária, ora autora, a pagamentos de prestações que, no contrato de cessão acostado às fls. 09/14, não tem base alguma para a estimativa do preço, procedimento que nem mesmo a própria ré *Parintins* contratou com o suposto "*grupo de investidores*", porquanto nos termos do se lê nos artigos 4º e 5º do contrato de fls. 30, há ali menção ao total ideal do rateio para construção (sic) e a sua correção monetária.

Logo, parece evidente que a cessão feita por esses réus não se limitou a condição de *investidor*, mas sim de um negócio que já caminhava lado a lado com as regras e orientações da própria ré *Parintins*, o que não seria de se esperar de um mero investidor a fazer a cessão de sua quota no negócio. O conhecimento desses detalhes do negócio e a própria urgência em vincular a cessão a obrigação de valores certos, demonstra uma vinculação desses réus no empreendimento da própria *Parintins*, e tanto assim que a contestação é feita em conjunto por eles, a partir de um único advogado, como se vê às fls. 163 e seguintes, razão pela qual se rejeita a preliminar.

Em relação à ré *Parintins*, inviável se falar em ilegitimidade passiva pois seu nome consta do contrato e embora este Juízo conheça entendimento do STJ sobre a ilegitimidade passiva da construtora para responder a demandas sobre discussão de obra edificada na forma de administração a preço de custo (vide REsp nº 679.627 – 3ª Turma STJ – 26/10/2006), fato é que no caso destes autos, como se verá, embora o contrato trate de uma construção a preço de custo, todos os valores foram pagos à ré sem formação de comissão de condôminos para administrar a obra, de modo a descaracterizar esse tipo de contrato.

O tema, portanto, já desborda na análise do mérito, pois conforme pode ser conferido dos documentos de fls. 33/47, todos os pagamento foram feitos na conta da ré *Parintins*, não havendo se quer alegação da existência da comissão de condôminos que administrasse esses recursos ou a própria obra.

Assim, agindo de forma a se apropriar de todo o montante de recurso dos condôminos, a ré *Parintins* assume, na prática, a condição de incorporadora, ao tempo que lucra com a posse do recurso dos compromissários compradores e os prejudica ao não tomar qualquer medida para início das obras ou pelo menos no sentido de lhes repassar esse dinheiro pago pelos contratos, de modo a que eles assumissem a administração da obra.

Em casos semelhantes a jurisprudência tem concluído no mesmo sentido: “A requerida figurou no contrato firmado pelas partes como Construtora e Incorporadora, e assim atuou na gestão da obra sem que a comissão de condôminos, formalmente firmada nos termos da


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

Lei nº 4591/64., mas sem qualquer atuação administrativa, pudesse interferir nas decisões administrativas. Anota-se que ao adquirir o terreno e propor ao público a aquisição de unidades habitacionais, que garantiriam lucro à construtora, revelou-se inequívoca relação de consumo que deve ser protegida. Não há como afastar, desta forma, legitimidade passiva da construtora para figurar na presente lide, podendo a mesma voltar-se, através de ação própria, contra quem lhe teria causado danos, mas perante os adquirentes a requerida deve responder”

No mesmo sentido: “**COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS** - Aquisição de imóvel pelo regime de preço de custo. Circunstância que não afasta a legitimidade passiva das rés. Decreto de extinção afastado. Aplicação da regra contida no art. 515, § 3º, do CPC - Inadimplemento confessado no que tange à entrega da obra (contrato firmado em 1996) - Embora o regime de preço de custo, houve oferta pública de prazo sem ressalva, que passa a integrar o contrato, além da existência de sérias falhas na administração do empreendimento Cabível o decreto de rescisão do contrato e a devolução integral dos valores pagos pela autora, diante da culpa exclusiva das rés Precedentes (inclusive desta Câmara) envolvendo contratos idênticos - Lucros cessantes afastados - Mera expectativa de rentabilidade do imóvel Sentença reformada Recurso parcialmente provido” (Ap. nº 0015732-49.2009.8.26.0602 - 8ª Câmara de Direito Privado TJSP - 02/10/2013).

À vista dessas considerações e porque, embora não havendo prazo final de entregas das obras, há confissão de que as obras realmente não superaram a fase inicial, é de rigor ter-se por procedente o pedido, impondo-se às rés, solidariamente, a obrigação de restituir aos autores todos os valores pagos, acrescidos de correção monetária pelo INPC a contar da data dos pagamentos, e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.

Nota-se que não caberia se falar em direito a qualquer retenção por parte das rés na medida em que não se propuseram a correr os riscos de uma incorporação e, portanto, não fizeram despesas com propagando ou administração, mas ao inverso, apropriaram-se de dinheiro dos compromissários compradores invertendo a natureza do contrato sem qualquer aviso ou providência, daí a necessidade de repetição integral dos valores recebidos, a propósito da solução adotada por nossos tribunais: “*Rescisão contratual c.c. restituição das quantias pagas. Construção por administração ("a preço de custo"). Título II, capítulo III, seção III da Lei nº 4591/64. Atraso na entrega de obra. Sentença improcedente. Descaracterização do instituto. Legitimidade passiva. Comissão de Representantes com função esvaziada. Movimentação financeira toda a cargo das requeridas. Precedente do STJ. Caso excepcional que autoriza devolução integral das parcelas pagas. Apelo provido”* (Ap. nº 0019427-24.2010.8.26.0554 - 8ª Câmara de Direito Privado TJSP - 08/05/2013).

A autora não liquidou esses valores pagos, que devem assim contar correção monetária pelo INPC de cada desembolso, bem como juros de mora a contar da citação.

Não há, porém, direito a qualquer outra indenização na medida em que o negócio foi firmado pela autora com toda a condição de prever que os valores que empenhava na compra de um imóvel por construir não poderiam, evidentemente, ser utilizado para outro fim, de modo que a alegação de perda de eventual oportunidade mostra-se meramente especulatória, com o devido respeito (Ap. nº 0170956-94.2010 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 31/05/2012).

Tampouco de dano moral poderá se falar na medida em que a mesma previsibilidade de construção futura e de espera dessa condição, implicam em que a parte, no caso a autora, assumia um risco de frustração que não pode ser descartado num país como o Brasil onde as variações do cenário econômico são corriqueiras, de modo que a frustração experimentada acaba configurando mero descumprimento contratual que não pode ensejar o vexame ou a humilhação no meio social e, por conseguinte o dano moral (Ap. nº 0120775-55.2011 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 01/02/2012).

As rés sucumbem e devem arcar com o pagamento das despesas processuais e



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

honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que DOU POR RESCINDIDO o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra, tendo por objeto a unidade nº 111 e a vaga de garagem nº 1 do *Edifício Residencial dos Tupinambás*, localizado na Rua Paulino Botelho de Abreu Sampaio, nº 945 e 965, São Carlos, pelo preço de R\$105.000,00, firmado entre os réus SALVADOR CARLOS MAZO, FATIMA REGINA CARLOS MAZO, PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e GIGANTE IMÓVEIS e a autora KATIA VILLARI SALVINI, em consequência do que CONDENO os réus SALVADOR CARLOS MAZO, FÁTIMA REGINA CARLOS MAZO, PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, solidariamente, a restituir à autora KATIA VILLARI SALVINI, o valor que vier a ser apurado em regular liquidação por cálculo, referente a todos os valores pagos em decorrência do contrato ora rescindido, acrescidos de correção monetária pelo INPC a contar da data dos pagamentos, e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação, e condeno as rés ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

P.R.I.

São Carlos, 19 de fevereiro de 2016.

Vilson Palaro Júnior
 Juiz de Direito

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