

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARARAQUARA****FORO DE ARARAQUARA****5ª VARA CÍVEL****RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1000860-43.2018.8.26.0037**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Autor: **José Marcelo de Araújo**  
 Réu: **Cristófarro Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Humberto Isaias Gonçalves Rios**

Vistos.

**JOSÉ MARCELO DE ARAÚJO**, qualificado nos autos, ajuizou a presente ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores e tutela antecipada contra **CRISTOFARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** e **URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A** (atual denominação de **SCOPEL DESENVOLVIMENTO URBAN S.A.**), também qualificadas, aduzindo na inicial, em síntese, que: a) adquiriu o lote n. 04, quadra 19 do Loteamento Residencial Jardim São Camilo; b) houve atraso por parte das rés no cronograma da obra; c) que sendo exaustiva a espera da entrega definitiva, não mais subsiste o interesse em permanecer com a unidade; d) requer a procedência do pedido a fim de que seja decretada a rescisão do contrato e condenação à devolução dos valores pagos, ou restituição parcial dos mesmos. Pede, ainda, a concessão de tutela de urgência para os fins expressos na petição inicial. Com a inicial de fls. 01/12, vieram os documentos (fls. 13/113).

A tutela de urgência foi indeferida (fls. 127). Dessa decisão interpôs a autora agravo de instrumento, cujo provimento foi concedido (fls. 137/138 e 289/292).

Regularmente citada, a segunda ré ofereceu contestação (fls. 147/175), para, em linhas gerais, rebater as alegações do autor, aduzindo que o desfazimento da avença há de seguir a previsão da Lei 9.514/97, que rege o contrato firmado; que é infundada a pretensão do autor, à falta de descumprimento contratual por ela praticado, não havendo impedimento para a construção no imóvel adquirido pela autora. Impugna o pedido de restituição de valores pleiteados na exordial e a inversão do ônus da prova. Pede a improcedência da ação. Juntou documentos (fls. 326/409).

Citada (fls. 282), a ré Cristofaro deixou transcorrer *in albis* o prazo para apresentar contestação (fls. 295).

O autor se manifestou sobre a contestação (fls. 298/307).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

É o Relatório.

**Fundamento e decidido.**

Possível o julgamento do feito no estado em que se encontra, porquanto o deslinde da controvérsia prescinde de dilação probatória, mostrando-se suficiente a documentação colacionada aos autos.

A princípio, não é de se reconhecer a necessidade de suspensão do processo e nem extinção anômala, em função da liquidação extrajudicial da ré Urbplan. Com efeito, em se tratando de ação de conhecimento, não incide a regra prevista no artigo 18, "a" da Lei nº 6.024/74, apenas aplicável aos processos de execução. A habilitação terá lugar apenas após o trânsito em julgado, com a fixação do montante devido.

Da mesma forma, a concessão dos benefícios da assistência judiciária à demandada deve ser indeferida por reputar que a circunstância de estar em liquidação extrajudicial, por si só, não autoriza tal medida. Seria imprescindível a demonstração concreta e segura de seu estado de necessidade que patenteasse a impossibilidade momentânea do recolhimento das custas processuais, como já decidiu o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

*“Acidente de Trânsito. Agravo Retido. Justiça Gratuita. Indeferimento - Litisdenunciada em Liquidação Extrajudicial - Ausência de comprovação do estado de necessidade. Precedente do STJ. Agravo Retido Desprovido.”* (Apelação nº 0039993-43.2000.8.26.0554, 35.<sup>a</sup> Câmara de Direito Privado, rel. Des. RAMON MATEO JÚNIOR, j. 22/02/2016).

Como comprovação dessa natureza não foi produzida pela corré, fica indeferido o pleito a propósito.

No mais, tendo o corréu apresentado contestação, o reconhecimento da revelia da corré Cristofaro, na hipótese, não acarreta a presunção de veracidade dos fatos afirmados pelo autor, nos termos do art. 345, I, do CPC.

Quanto ao mérito, a ação não comporta procedência.

Com efeito, é fato incontroverso tanto a celebração do contrato entre as partes (fls. 25/47), assim como o atraso existente na conclusão das obras, até porque fato notório e de amplo conhecimento na Comarca em razão de inúmeras ações nas quais figuram as rés no polo passivo.

Contudo, infere-se da cláusula 2.1.3, item “E” do referido instrumento a seguinte disposição: *“Prazo estimado para a execução das obras de infra-estrutura: 24 (vinte e*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ARARAQUARA**  
**FORO DE ARARAQUARA**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*quatro) meses, prorrogáveis de acordo com a Lei nº 6.766/79 consoante cronograma aprovado pela Prefeitura Municipal” (fls. 28).*

Portanto, o prazo em questão foi estimado, e não fixado de forma definitiva e com a previsão de prorrogação na forma da Lei n. 6.766/79 de acordo com cronograma aprovado pela Prefeitura Municipal. As obras em questão foram finalizadas dentro dos parâmetros permitidos pela aludida lei em sintonia com o ente municipal, quando houve requerimento para a expedição de documento hábil autorizando a construção nos lotes, afinal concedido, conforme se infere dos termos do documento de fls. 104/105.

Nota-se, assim, que, malgrado entendimentos anteriores em hipóteses análogas, no caso em comento, quando do ajuizamento da ação somente aos 26 de janeiro de 2018, não havia óbice para o autor iniciar a construção do imóvel no lote adquirido ou razão para a suspensão dos pagamentos e rescisão contratual sob o fundamento apontado na petição inicial.

Assim, à míngua de elementos suficientes à constituição do direito do autor, na forma como pretendida, forçoso reconhecer a improcedência da ação.

Ante o exposto, julgo **IMPROCEDENTE** a ação, revogando-se a tutela de urgência concedida (fls. 289/292).

Condeno o autor ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo, por equidade, em R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais), haja vista o elevado valor da causa e a pouca complexidade da mesma.

A requerida Urbplan deverá recolher o valor devido à CPA, no prazo de 15 dias, sob as penas da lei.

**P.I.**

Araraquara, 27 de novembro de 2018.

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