



**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: **1011015-12.2014.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigações**  
 Requerente: **JOSÉ MOREIRA DOS SANTOS e outro**  
 Requerido: **Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

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

Vistos.

JOSÉ MOREIRA DOS SANTOS E NILMA ALVES MOREIRA, qualificados na inicial, ajuizaram ação de Procedimento Ordinário em face de PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e GIGANTE IMÓVEIS, também qualificados, alegando ter firmado Contrato de Compromisso de Compra e Venda com as rés tendo por objeto o apartamento nº 71 e a vaga de garagem nº 28 do Edifício Residencial dos Tupinambás, localizado na Rua Paulino Botelho de Abreu Sampaio, nº 945, São Carlos, pelo preço de R\$150.000,00, aduzindo não tenham as rés registrado a incorporação até o momento e tampouco iniciado as obras, não obstante já tenham pago valores que somam, atualizado, R\$136.816,54, salientando já tenham notificado as rés em 06/11/2014 de modo a constituí-las em mora dado que o prazo contratado para entrega da obra seria 09/08/2015, de modo que requereram a declaração de nulidade do contrato ou a decretação de sua rescisão, com a condenação das rés a repetir todos os valores recebidos, com os acréscimos legais.

As rés contestaram o pedido alegando ilegitimidade da ré Gigante Imóveis por não ter participado do contrato e também da ré Parintins porque o contrato teria sido elaborado na forma de administração a preço de custo, de modo a não caber a ela, ré, mas aos próprios condôminos, a responsabilidade pelo andamento da obra, alegando ainda impossibilidade jurídica do pedido uma vez que nesse tipo de contrato não há necessidade do registro, enquanto no mérito afirma não ter se verificado o vencimento do prazo de entrega da obra e justifica tenha havido necessidade de paralisação dos trabalhos por força da Ação Cautelar de Produção Antecipada de Prova que ela, ré, ajuizou contra a antiga construtora e que tramita pela 4ª Vara Cível sob nº 1000508-89.2014, concluindo assim pela improcedência da ação.

Os autores replicaram reafirmando os termos da inicial e justificando terem assinado o contrato ignorantes de se tratar de contrato de gestão para construção.

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. 27, 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 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



**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**

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 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 o prazo final de entregas das obras, o dia 09/08/2015 já se passou e a ré admite que as obras estejam completamente paralisadas, 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*



**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**

*devolução integral das parcelas pagas. Apelo provido” (Ap. nº 0019427-24.2010.8.26.0554 - 8ª Câmara de Direito Privado TJSP - 08/05/2013).*

O autor liquidou esses valores pagos mas incluiu no cálculo juros de mora antes da citação (vide fls. 73), de modo que deverá refazer esses cálculos em liquidação da sentença.

As rés sucumbem e devem arcar com o pagamento das despesas processuais e 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 Contrato de Compromisso de Compra e Venda firmado entre a ré PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e os autores JOSÉ MOREIRA DOS SANTOS E NILMA ALVES MOREIRA, tendo por objeto o apartamento nº 71 e a vaga de garagem nº 28 do Edifício Residencial dos Tupinambás, localizado na Rua Paulino Botelho de Abreu Sampaio, nº 945, São Carlos, datado de 09/08/2013, e CONDENO as rés PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e GIGANTE IMÓVEIS, solidariamente, a restituir aos autores JOSÉ MOREIRA DOS SANTOS E NILMA ALVES MOREIRA, 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, 22 de setembro de 2015.

**Vilson Palaro Júnior**

Juiz de direito.

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