



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

### SENTENÇA

Processo nº: **1011437-84.2014.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Espécies de Contratos**  
 Requerente: **S T SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**  
 Requerida: **PARINTINS EMPEENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

**S.T. São Carlos Empreendimentos Imobiliários Ltda.** move ação em face de **Parintis Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, dizendo que através de contrato de cessão e transferência de direitos de compromisso de venda e compra e outras avenças adquiriu, em 03.08.2011, da ré uma unidade autônoma denominada apartamento n. 23, localizado no 2º andar ou 3º pavimento e respectiva área de garagem no empreendimento Tolentino Residence. O empreendimento deveria ter sido entregue à autora em 03.06.2014, e não o foi até a presente data. A ré sem motivo justificado atrasou a entrega do empreendimento, e consequentemente, a entrega da unidade autônoma à autora, pelo que deve lhe ser aplicada a multa contratual prevista na cláusula quinta, parágrafo único, do contrato firmado entre as partes. Pede a procedência da ação condenando-se a ré a pagar à autora, R\$ 1.000,00 por mês, a título de multa contratual pelo atraso imotivado na entrega das chaves da unidade autônoma, desde 04.06.2014, com juros, correção monetária, honorários advocatícios e custas processuais. Documentos às fls. 06/20.

A ré foi citada e contestou às fls. 34/36 dizendo que em janeiro/2014 foi comunicada através de alguns distribuidores que suas obras estavam com problemas, devido à má administração por parte da construtora contratada, qual seja, Martinez Incorporação e Construção Ltda. Propôs medida cautelar de produção antecipada de provas, para que fosse realizada perícia em todos os seus empreendimentos, ocasião em que o Juízo da 4ª Vara Cível determinou que estes fossem lacrados para preservação do local da perícia, ocasião em que



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

as obras permaneceram paradas por 05 meses. Contratou outra construtora para a conclusão do empreendimento. Pede a concessão de prazo suplementar de 06 meses para a entrega do empreendimento. Documentos às fls. 46/60.

Debalde a tentativa de conciliação: fl. 61. Réplica às fls. 62/65.  
Em alegações finais as partes reiteraram os seus anteriores pronunciamentos.

É o relatório. Fundamento e decido.

As partes celebraram o compromisso particular de compra e venda de fls. 06/12, tendo como objeto da contratação a unidade autônoma constituída do apartamento 23, localizado no 2º andar ou 3º pavimento e respectiva área de garagem, no Empreendimento Tolentino Residence.

A ré obrigou-se a entregar o apartamento para a autora até 03.06.2014, conforme cláusula 5ª de fl. 08, e não o fez. As partes ajustaram no parágrafo primeiro dessa cláusula que “o descumprimento do prazo previsto para a entrega da obra, ressalvadas as hipóteses mencionadas na cláusula 5ª, sujeitará a cedente ao pagamento de multa mensal de R\$ 1.000,00 para a cessionária”.

As ilustrações de fls. 13/20 são prova contundente de que o Empreendimento Tolentino Residence, onde se localiza o apartamento n. 23, não foi concluído. Falta muita atividade construtiva para possibilitar sua entrega à autora. A fase de acabamento nem teve início. A ré está em mora, porquanto não cumpriu até aqui o disposto no “caput” da cláusula contratual de fl. 08.

A ré alegou que essa incompletude foi causada pela Construtora Martinez Incorporação e Construção Ltda., contra a qual ajuizou medida cautelar de produção antecipada de prova pericial, em curso pela 4ª Vara Cível local. Esse juízo determinou que os empreendimentos, incluindo aquele onde se localiza o apartamento prometido à venda para a autora, fossem lacrados para a preservação do local da perícia. Em razão dessa decisão (fl. 46), as obras permaneceram paradas por 05 meses. A ré alegou que se viu compelida a contratar outra construtora para dar continuidade à construção do empreendimento.

A ré quem contratara a empresa Martinez Incorporação e Construção Ltda. para a execução das obras construtivas do Empreendimento. Tinha como monitorar as atividades daquela contratada para verificar se a mesma estava ou não cumprindo o cronograma estabelecido para cada etapa da construção. Como já consignado, as ilustrações de fls. 13/20 confirmam o



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

vigoroso atraso da construção. A multa contratual estabelecida no parágrafo único, da cláusula quinta, de fl. 08, no valor mensal de R\$ 1.000,00, mostra-se razoável. Foi fruto do livre ajuste entre as litigantes, daí o seu caráter imperativo. É devida desde 04.06.2014. Razoável que a se exclua da incidência pelo prazo de 05 meses, quando se deu a lacração para preservação do local para os fins da perícia (fl. 46). Nesse curto intervalo, de fato a ré não tinha como, por si ou por outra empresa contratada, dar continuidade construtiva à obra: hipótese de força maior.

Aplicável o disposto no artigo 290, do CPC. Até agora a ré não efetuou a entrega do apartamento à autora. Faz-se necessária a continuidade da incidência da multa até que a ré cumpra sua obrigação contratual.

**JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar a ré a pagar à autora, multa mensal de R\$ 1.000,00, desde 04.06.2014, até a data da efetiva entrega do apartamento à autora, excluindo-a tão só no período de 05 meses decorrente do cumprimento da ordem judicial cuja cópia consta de fl. 46. O valor cumulativo da multa não poderá ultrapassar o valor nominal do preço do apartamento ao tempo da contratação, sem prejuízo de incidir sobre o valor da condenação correção monetária a partir da data formativa de cada ciclo mensal da incidência da multa, juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, contados de forma englobada até então, e depois decrescentemente, mês a mês. Condeno a ré a pagar à autora, 15% de honorários advocatícios sobre o valor da condenação, custas do processo e as de reembolso.

Depois do trânsito em julgado, abra-se vista à autora para formular requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada, nos termos do artigo 475-B e J, do CPC, no prazo de 10 dias. Vindo esse requerimento, intime-se a autor para, no prazo de 15 dias, pagar o valor do débito exequendo, sob pena de multa de 10%. Findo o prazo de 15 dias sem pagamento, abra-se vista à credora para indicar bens da executada aptos à penhora.

P.R.I.

São Carlos, 30 de março de 2015.

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