



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

SENTENÇA

Processo nº: **1019853-07.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**
 Requerente: **Hubru Empreendimentos Serviços e Participações Ltda**
 Requerido: **Parintins Empreendimentos Imobiliarios Ltda. e outro**

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

Vistos.

HUBRU EMPREENDIMENTOS SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Parintins Empreendimentos Imobiliarios Ltda., Gigante Imóveis Ltda, também qualificado, alegando que as rés, integrando um mesmo grupo econômico, teriam lançado à venda o empreendimento *Edifício Residencial Tupinambás*, no qual ela, autora, teria firmado com as rés contrato de compromisso de compra e venda tendo por objeto dois (02) apartamentos de nº 112 e nº 113 e respectivas vagas de garagem de nº 02 e nº 04, destacando tenham ditos contratos incluído Termo de Acordo para Construção de Unidades Habitacionais e Outras Avenças com a finalidade de estabelecer a gerência e administração da obra por um Conselho Gestor, cláusula que teria causado estranheza a ela, autora, até porque entende não ter negociado a aquisição de fração ideal de terreno e sim dois (02) apartamentos com vagas de garagem, concluindo que dita cláusula e termo de acordo seriam artimanha das rés com o intuito de burlar a lei de Incorporações, até porque dito Conselho teria tomado conhecimento da continuidade das obras que estariam, em verdade, paralisadas com mora no prazo fixado para entrega das chaves, que se deu em setembro de 2014 em relação ao apartamento nº 113 e em agosto de 2015 em relação ao apartamento nº 112, surpreendendo-se, ainda, com um embargo da obra determinado nos autos do processo nº 1000508-89.2014.8.26.0566, da 4ª Vara Cível local, levantado somente em 08/04/2014, sem que, no entanto, as rés tenham retomado a execução da obra, e porque já teria ela, autora, quitado integralmente o preço do contrato referente ao apartamento nº 112, à vista de tais eventos houve por bem suspender o pagamento das parcelas do contrato referente ao apartamento nº 113 desde 10/09/2014, requerendo então a condenação das rés ao pagamento da multa prevista no §5º, do art. 35 da Lei 4591/64, bem como ao pagamento de lucros cessantes no valor correspondente a 0,8% sobre o valor de cada apartamento, em razão da impossibilidade de fruição dos imóveis, a contar da data prevista para a entrega e até que dito ato efetivamente ocorra, tudo acrescido de juros de mora de 1% ao mês e corrigido monetariamente, com a condenação das rés, ainda, ao pagamento de indenização pelos danos morais em valor a ser arbitrado, com os acréscimos legais e com os encargos da sucumbência.

Indeferida a antecipação de tutela, as rés contestaram o pedido alegando, em preliminar, a ilegitimidade passiva da ré *Parintins* na medida em que não seria a responsável pelo aporte dos valores da obra, contratada por empreitada a preço de custo, de modo que o polo passivo da demanda deveria ser composto pelo Conselho Gestor da obra, reclamando também a ilegitimidade passiva da requerida *Gigante Imóveis* por não ter ela figurado como parte nos negócios, nos quais teria servido como mera intermediária, não podendo assim arcar com os pedidos da inicial; no mérito, aduziram que a autora adquiriu de *Salvador Carlos Mazo e Fátima*



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

Regina de Matos Mazo a fração ideal dos imóveis descritos nos instrumentos, nos quais seria construído o empreendimento em questão por empreitada ou por administração a preço de custo, negócio a partir do qual todos os autores, enquanto condôminos, seriam os próprios responsáveis pela obra e pelo aporte de dinheiro para a construção do edifício, nos termos do que regula o art. 48, da Lei 4591/64, de modo que, no presente caso, a ré *Parintins* figuraria como contratada para execução dessa administração e para fornecimento de mão de obra para o empreendimento, destacando que o Instrumento Particular de Gestão para Construção de Unidades Habitacionais e Outras Avenças não teria fixado prazo para a conclusão das obras, já que dito fato depende da contribuição financeira de cada adquirente, justificando a paralização das obras por conta de equívocos na condução técnica da construção, visando assim a satisfação e proteção dos interesses dos próprios autores, fatos dos quais a autora tinha pleno conhecimento, não podendo, agora, alegar frustração e buscar ver-se indenizada por supostos danos materiais, lucros cessantes ou danos morais, sendo necessário que a autora continue arcando com os custos da obra para sua finalização, de modo a concluir pela improcedência da ação.

A autora replicou reiterando os termos da inicial.
 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 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.

Rejeito, portanto, as preliminares.

No mérito, a tese da autora, de que lhe "*teria causado estranheza*" (sic.) verificar que a partir do conteúdo do Termo de Acordo para Construção de Unidades Habitacionais e Outras Avenças ela própria, enquanto firmatária do contrato, anuía à constituição de um Conselho Gestor visando a gerência e administração das obras do *Edifício Residencial Tupinambás*, revela má-fé, com o devido respeito.

Ocorre que a autora foi constituída como empresa voltada justamente ao ramo dos negócios imobiliários, incluindo a realização de empreendimentos, daí porque dizer-se surpresa com um contrato de edificação por empreitada a preço de custo é argumento que à autora, nas condições de fato e de direito que se apresentam no caso dos autos, não pode ser admitido, senão como manifestação de uma busca de alteração da verdade dos fatos, renove-se o máximo respeito, daí a má-fé a que nos referimos acima.

A premissa que cumpre estabelecida, portanto, é que a autora, na medida em que constituída para exploração comercial do ramo dos negócios imobiliários, tinha plena consciência de estar firmando um contrato de edificação por empreitada a preço de custo, rejeitada a versão de que entende que "*adquiriu os direitos sobre unidades autônomas (apartamentos) e vagas de garagem, e nunca fração ideal de terreno*" (sic.).

Não obstante, cumpre a este Juízo reconhecer que, conferidos os documentos de fls. 74/82, é de se ver tenha a autora realizado vários pagamento na conta da ré *Parintins*, que, assim, teria se apropriado de todo esse montante de recursos pecuniários dela, enquanto



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

condômina, de modo a assumir, na prática, a condição de *incorporadora*, ao tempo que lucra com a posse desses recursos em prejuízo daqueles que pagaram, ou seja, dos compromissários compradores, na medida em que ela, ré *Parintins* não nega a paralisação e não conclusão das obras.

Em casos semelhantes a jurisprudência já concluiu 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”

Veja-se ainda: “**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 seria plausível uma pretensão que visasse rescindir o contrato ou postulasse a condenação das rés à obrigação de restituir todos os valores pagos.

É preciso verificar-se, porém, que tais pedidos não foram formulados na inicial, de modo que, atento à proibição ditada pelo art. 492 do Novo Código de Processo Civil, é defeso a este Juízo dar uma tal solução ao processo.

Mutatis mutandis, na medida em que a autora limita seus pedidos a pretensos efeitos indenizatórios decorrentes de uma mora na entrega do imóvel, cumpre a este Juízo concluir que, tendo a autora firmado livremente contratos para construção pelo sistema de *preço de custo* ou *por administração*, conforme visto inicialmente, e não tendo sido tomada qualquer providência no sentido de buscar a formação do Conselho Gestor visando a gerência da administração dessa obras, concorre ela de forma efetiva para os prejuízos ora reclamados, razão pela qual é de se rejeitar tais postulações, a exemplo do que se verifica na jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: “Se de um lado, contudo, reconhece-se o dever da vendedora em restituir os valores pagos pelos compradores, de outro, as peculiaridades da contratação acabam por afastar o direito dos compradores em perceber indenização mensal pelo tempo de atraso. Ora, os autores adquiriram imóveis a serem construídos, mediante instrumento que trazia expresso o sistema “a preço de custo”. Ainda assim, entretanto, não se tem notícia de efetiva atuação daqueles em diligenciar junto à Comissão de Representantes, buscando adiantar o andamento das obras ou sequer procurar informações quanto aos fatos, direitos esses que lhes eram garantidos. A concorrência dos autores no atraso na entrega, portanto, não é apta a levar ao rateio da indenização, conforme entendeu o i. Julgador a quo, mas, sim, afastá-la. Em conclusão, reforma-se em parte a r. sentença recorrida, para, manter a extinção do processo, sem exame do mérito, com relação ao Condomínio, dando-se, todavia, nova disciplina à procedência em parte no que tange à P...., para declarar rescindindo os contratos firmados pelos autores, com a condenação da corré a restituir os valores pagos, que deverão ser atualizados desde o



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

desembolso e acréscimos de juros de mora, de 1% ao mês, da citação" (cf. Ap. nº 0342623-80.2007.8.26.0577 - 13ª Câmara Extraordinária de Direito Privado TJSP - 11/09/2015 ¹).

Veja-se, no mesmo sentido: *"COMPRA E VENDA. COOPERATIVA. Existência de relação regida pelo CDC. Atraso na entrega da obra. Regime de construção à "preço de custo". Andamento das obras é impulsionado pelos aportes financeiros dos próprios adquirentes. Cooperativa é mera administradora de recursos, de modo que não pode ser compelida ao pagamento de indenizações pela demora. Ausência de direito do cooperado, ainda, a obtenção de outra unidade em fase de acabamento, sob pena de violação do princípio da isonomia. Além disso, necessidade de rateio dos custos até que sejam concluídas todas as unidades. Ausência de preço fechado, pois todos os cooperados devem unir esforços para a realização da obra como um todo, arcando em partes iguais com os prejuízos e a verba necessária ao atingimento do objetivo da cooperativa, de modo que temerária a afirmação de quitação integral do preço antes do término do empreendimento. Sentença reformada. Determinada a inversão do ônus da sucumbência. RECURSO PROVIDO" (cf. Ap. nº 0055898-35.2009.8.26.0405 - 14ª Câmara Extraordinária de Direito Privado TJSP - 31/03/2015 ²).*

Nesse sentido, vale também lembrar que mesmo a afirmação de uma suposta *quitação do preço* de aquisição do apartamento nº 112 não pode ser acolhida como verdade contratual, na medida em que em se tratando de contrato para construção a *"preço de custo"*, a efetiva *quitação* só terá lugar quando os aportes financeiros dos próprios adquirentes, como no caso, portanto, os aportes financeiros da autora, se mostrarem suficientes à conclusão do necessário à entrega dos apartamentos.

Assim, se 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, a alegação de perda de eventual oportunidade de uso ou exploração dos apartamentos se mostra meramente especulatória, com o devido respeito (*vide* 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 (*cf.* Ap. nº 0120775-55.2011 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 01/02/2012).

A autora sucumbe, portanto, e deve arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Isto posto JULGO IMPROCEDENTE a presente ação, proposta por HUBRU EMPREENDIMENTOS SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA contra Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda., Gigante Imóveis Ltda, em consequência do que CONDENO a autora ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 12 de julho de 2016.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito.

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

² <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultado>



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

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