



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

CONCLUSÃO

Em 29/01/2015 19:17:57, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr. Paulo César Scanavez.
 Eu, _____, Escr., subscrevi.

SENTENÇA

Processo nº: **0007271-36.2008.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Promessa de Compra e Venda**
 Requerentes: **Claudinei Moreira, Cláudio Carlos Gibertoni, Dagoberto Rosa, Marco Antonio da Silva, Miguel Arthur Junior e Ruth Marcia Trimer Gibertoni**
 Requeridos: **Cardinali Imóveis, Martinez Incorporadora e Construção Ltda, Sonia Maria Gibertoni Ferrari, Teresinha de Faria Marcelino Pires Correa e Ubiraci Moreno Pires Correa**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Claudinei Moreira e Marco Antonio da Silva movem ação em face de **Martinez Incorporadora e Construção Ltda**, dizendo que celebraram compromisso particular de compra e venda com a ré, referente à unidade localizada no edifício Residencial Coriolano Gibertoni, nesta cidade, sendo certo que a unidade adquirida pelo primeiro autor foi no Bloco D, unidade nº 23 e uma correlata vaga de garagem, enquanto o segundo autor adquiriu no Bloco C as unidades 61, 62 e 63, enquanto no Bloco D a unidade 64, com quatro vagas de garagem. A ré violou o artigo 32 da Lei 4.591. A ré levou a efeito apenas a construção do Bloco A. Já ultrapassou prazo considerável desde a previsão contratual de entrega das unidades. Os Blocos C e D nem existem. Pedem a resolução dos contratos firmados entre as partes, condenando-se a ré a indenizar os autores pelo prejuízo integral gerado pelo inadimplemento contratual, cujo valor dos bens deverá ser identificado na fase de liquidação por arbitramento, incluindo o valor dos alugueis que cada unidade geraria para os autores, garantindo a estes a utilização da fração ideal



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

do terreno onde os Blocos C e D deveriam ser edificados, para que possam nele investir empreendimento capaz de atender aos demais interessados e que outrora figuraram como promissários compradores de outras unidades. Documentos às fls. 42/454.

Foi concedida a antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional, conforme decisão de fl. 169.

A ré foi citada e contestou às fls. 264/269 dizendo que o autor Marco Antônio da Silva, sua esposa e irmão, por escritura pública datada de 04.04.1997, 1º Tabelionato Local permutaram as unidades descritas na inicial com cinco terrenos onde edificaram o posto de combustíveis e serviços, cujo início das atividades se deu no final de 1997 ou início de 1998. É parte ilegítima para propor esta demanda, não tendo interesse de agir algum. Por motivos alheios à vontade da ré, instalou-se no empreendimento grande inadimplência, atrasando a conclusão das obras. Não houve abandono das obras. Não incidiu em culpa contratual, pelo que a inicial deve ser julgada improcedente.

Réplica às fls. 282/284. Cópia de documentos às fls. 329/362, 364/368, 372/403, 407/410, 516/534, 611/618. Os autores informaram às fls. 629/630 que a ré foi sucedida pela Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda, que deve ocupar o polo passivo. Debalde a tentativa de conciliação de fl. 635. A ré manifestou-se às fls. 637/641 concordando com a sua substituição pela Parintins. Manifestação dos autores às fls. 653/654. A Parintins às fls. 671/677 sustentou que não poderá suceder a ré, mesmo porque esta continua existindo, enquanto aquela não assumiu as obrigações contratuais desta com terceiros. Manifestação dos autores às fls. 687/688.

É o relatório. Fundamento e decido.

Os compromissos entre as partes foram celebrados às fls. 76/78 e 104/106. Pelo informativo de fl. 85, expedido em 06.06.2005, até então Claudinei havia pago 82 parcelas do apartamento 83 do Bloco C, o que totalizava R\$ 38.809,78, e faltavam 26 parcelas de R\$ 751,00 por mês, que seriam pagas apenas no mês seguinte ao da entrega da unidade. Ninguém colocou dúvida nesse informativo. O comunicado de fl. 86 diz respeito à ampliação do estacionamento e se os condôminos concordassem com essa ampliação haveria acréscimo de 10% sobre o valor das parcelas faltantes. O autor Marco (fls. 104/106) adquiriu os direitos sobre os apartamentos 61,62 e 63, situados no 6º andar no Bloco C, e as vagas demarcadas números 40, 41 e 42 do



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

estacionamento nº 03, e apartamento nº 64, situado no 6º andar do Bloco D e a vaga demarcado nº 15 do estacionamento nº 04.

Pelo instrumento de fls. 107/109, o autor Marco e sua mulher Regina Maria de Souza Rangel Silva, Odnei da Silva Júnior e sua mulher Junia Coutinho Anacleto Silva acabaram recebendo da ré os apartamentos e vagas de garagem acima especificados, conforme letras "a", "b" e "c" do item 3 de fl. 108, consoante a cláusula 2ª de fl. 108. O autor Marco recebeu integral quitação do preço das unidades de apartamento e vagas de garagem acima especificadas.

São obrigações pessoais, daí a legitimidade do autor Marco para formular o pedido de resolução do compromisso e indenização por perdas e danos. Figuro como condômino, daí o caráter solidário da obrigação contratual, conforme artigo 267, do Código Civil. A ré não trouxe para os autos cópia da escritura pública indicada à fl. 265 para demonstrar a ilegitimidade de Marco.

A Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda não sucedeu à ré. O negócio de fls. 646/648 não repercute no cerne deste litígio. Ausente instrumento regular de cessão em favor da Parintins, com a participação efetiva dos autores. Portanto, a Parintins não participará do processo.

A ré não atendeu o disposto no art. 32 da Lei 4.591, fato bastante para ser proclamada a nulidade dos negócios. A ré agravou mais ainda a situação: não construiu os blocos C e D onde se situariam os apartamentos e as vagas de garagem prometidas à venda para os autores. O estado de abandono está documentado às fls. 125/130. Embora a fluência dos anos, até agora a ré não iniciou sequer o alicerce desses blocos.

Impõe-se a resolução dos compromissos particulares de compra e venda, por inadimplemento absoluto causado pela ré. Evidente que não faz sentido reservar-se aos autores fração ideal do terreno onde os blocos C e D seriam construídos, para que os mesmos dessem a essas áreas destinação equivalente. Para tanto haveria necessidade do preenchimento de múltiplos requisitos financeiros e técnicos previstos na Lei 4.591.

O autor Claudinei pagou a maioria das prestações. Pagaria o saldo devedor só depois do término da construção e efetiva entrega do apartamento e da vaga de garagem, conforme fl. 85. Mais razoável que receba indenização proporcional ao valor do apartamento e da vaga de garagem que não lhe foram entregues.

Já o autor Marco tem direito à integralidade da indenização que corresponderá aos



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

quatro apartamentos e quatro vagas de garagem naquele edifício, como se tivessem sido construídos na época da fase de liquidação por arbitramento. Essa correlação satisfaz o princípio da integralidade da responsabilidade civil, consoante o artigo 944, do Código Civil. A opção nessa forma indenizatória foi exercida pelos autores e deve ser atendida, nos termos do art. 947, do estatuto pátrio civil, que reza: "se o devedor não poder cumprir a prestação na espécie ajustada, substituir-se-á pelo seu valor, em moeda corrente". Na fase de liquidação por arbitramento o valor da indenização será identificado, incidindo juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

Improcede o pedido de indenização pelos alugueis que os autores hipoteticamente deixaram de receber. Bastam os juros da mora.

JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação para resolver os compromissos particulares firmados entre as partes, tendo como objetos os apartamentos e as vagas de garagem acima referidas, resolução essa por inadimplemento absoluto causado pela ré. Condeno-a a pagar aos autores as perdas e danos decorrentes desse inadimplemento, quais sejam: a) relativamente ao autor Claudinei Moreira, o valor proporcional por este pago pelo apartamento e vaga de garagem, a ser identificado na fase de liquidação por arbitramento; b) relativamente ao autor credor solidário Marco Antônio da Silva, o valor dos quatro apartamentos e das quatro vagas de garagem acima especificados, a ser identificado na fase de liquidação por arbitramento. Para ambos, a ré pagará correção monetária desde a data do laudo pericial de identificação do valor de cada uma das referidas unidades (o valor desses bens será identificado como se tivessem sido construídos/concluídos na data do laudo), e juros de mora de 1% ao mês contados da citação, além de 15% de honorários advocatícios sobre o total apurado, custas do processo e as de reembolso. Nada impede que, havendo recurso desta sentença, os autores iniciem a fase de liquidação por arbitramento.

P.R.I.

São Carlos, 05 de março de 2015.

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