



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1007534-07.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**
 Requerente: **WALDIR MATTOS e outro**
 Requerido: **PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e outro**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Dr. Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

WALDIR MATTOS e NEUSA MARIA CESARINO MATTOS propõem ação de procedimento ordinário com pedido de cobrança de multa contratual c.c. indenização por danos morais contra **PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e GIGANTE IMÓVEIS LTDA**.

Alegam, em resumo, que adquiriram direitos e obrigações de duas unidades autônomas (apartamentos) do empreendimento denominado "Tolentino Residence", por meio do "instrumento particular de cessão e transferência de direitos de compromisso de venda e compra e outras avenças". Contam que cumpriram com os pagamentos e demais obrigações convencionadas, porém houve atraso na entrega da obra, por culpa das requeridas, pois a entrega da unidade 53 deveria ocorrer até 05/06/2014, e da unidade 41 até 19/01/2015. Sustentam que não foram entregues as unidades, razão pela qual pedem a aplicação da multa contratual prevista na cláusula quinta, parágrafo primeiro, de ambos os contratos, bem como o pagamento de indenização por danos morais.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 14/91.

As requeridas, devidamente citadas (fls. 106 e 108), ofertaram defesa por meio de contestação (fls. 109/169). Preliminarmente, alegaram ilegitimidade passiva da corré Gigante Imóveis. No mérito, argumentaram que houve imprevistos na obra, concernente a má administração da construtora, o que fez com fosse ajuizada ação de produção antecipada de provas, culminando na lacração e paralisação das obras por 5 meses, além de posteriormente ser necessária a contratação de outra construtora. Narram, ainda, que em 14/05/2015 houve a entrega das obras à associação de compradores. Pede que a incidência da multa ocorra até 14/05/2015, e que sejam descontados 5 meses em razão da suspensão judicial das obras, bem como impugnam 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

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

pedido indenizatório.

Réplica às fls. 173/201.

Instadas as partes a indicaram as provas a produzir, os autores manifestaram o interesse na prova oral; já as rés deixaram o prazo transcorrer em branco, conforme certidão de fl. 211.

É o relatório.

Fundamento e Decido.

O feito prescinde de dilação probatória ou diligências, estando apto a julgamento, consoante artigo 355, inciso I, do Novo Código de Processo Civil.

Nesse sentido, importante consignar que predomina a prudente discricção do magistrado no exame da necessidade ou não da produção de outras provas, seja em audiência ou em perícia, ante as circunstâncias de cada caso concreto (Resp. 3.047-ES, Rel. Min. Athos Carneiro, 4ª Turma).

Indo adiante, trata-se de pedido atinente ao pagamento de multa contratual devido ao atraso na entrega de obras, cumulado com pedido de indenização por danos morais.

De proêmio, afasto a preliminar de ilegitimidade passiva. Tendo a corré participado da cadeia de fornecimento, tem legitimidade para estar na lide, podendo inclusive ser atingida pela coisa julgada. Corrobora esse entendimento o fato de seu logotipo estar estampado no contrato de fls. 27/33.

Pois bem, vejamos então o mérito.

Restou evidente nos autos que houve atraso na entrega das obras. Os réus tentam justificar tal fato com a afirmação de que tiveram problemas com a construtora, e que houve suspensão judicial das obras, o que, a meu ver, não justifica. Ao firmarem o contrato, tinham a responsabilidade de entregar a obra no prazo previsto, salvo excepcionalidades que não foram demonstradas.

Destaca-se que o prazo para entrega, conforme contratos, era de 34 meses (4 meses para providências administrativas e mais 30 meses para a execução das obras). O contrato de fls. 27/33, referente à unidade nº 41, foi celebrado em 19/03/2012, razão pela qual o prazo para entrega da obra terminou em **19/01/2015**, momento a partir do qual a multa é devida. Já o outro contrato (fls. 34/39), referente a unidade nº 53, foi celebrado em 05/08/2011, escoando-se o prazo para a entrega da obra em **05/06/2014**, quando a multa também é devida. Destaca-se, ainda, que a multa está prevista nos dois contratos, na cláusula quinta, parágrafo primeiro: "o descumprimento do prazo previsto para a entrega da obra, ressalvadas as hipóteses mencionadas na cláusula quinta, sujeitará a CEDENTE ao pagamento de multa mensal de R\$ 1.000,00 (um mil reais) para 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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CESSIONÁRIO".

Portanto, prevista no contrato, e tendo havido o atraso nas obras, outro caminho não há além da fixação da multa.

Sobre o termo final, com razão os contestantes. A entrega da obra à associação é incontroversa e está demonstrada pelos documentos de fls. 152/161, que não foram impugnados a contento, concluindo-se que a entrega das obras ocorreu em **14/05/2015**, não mais incidindo a multa a partir de tal momento, pois os contestantes não tinham mais a responsabilidade de conclusão das obras.

Friso, também, que não havendo previsão contratual em contrário, a multa apenas é devida a cada mês completo, não incidindo qualquer valor sobre períodos inferiores a 30 dias.

De outro giro, sobre o pedido de danos morais, não assiste sorte aos autores.

Os requerentes passaram por aborrecimentos não indenizáveis. Não se nega o abalo e decepção causados pelo atraso, por isso a incidência da multa, não comportando-se também a indenização a título de danos morais.

Diante do exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos iniciais, extinguindo o feito com resolução do mérito, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Novo Código de Processo Civil, para condenar as rés, solidariamente, ao pagamento da multa de R\$1.000,00 por mês de atraso, o que totaliza 4 meses para a unidade nº 41, e 11 meses para a unidade nº 53, devendo cada valor ser corrigido monetariamente pela tabela do TJ/SP, desde o vencimento, com juros de mora desde a citação.

Pela sucumbência quase integral, as requeridas pagarão as custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Oportunamente, archive-se.

PRIC

São Carlos, 29 de março de 2016.

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