

**P O D E R   J U D I C I Á R I O**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

<b>SENTENÇA</b>
-----------------

Processo nº:	<b>1004173-79.2015.8.26.0566</b>
Classe - Assunto	<b>Procedimento Ordinário - Espécies de Contratos</b>
Requerente:	<b>Rodrigo Dantas Casillo Gonçalves e outro</b>
Requerido:	<b>BS Empreendimentos Imobiliários Ltda.</b>

RODRIGO DANTAS CASILLO GONÇALVES E OUTRO ajuizou ação contra BS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., alegando, em resumo, que em 20 de agosto de 2011 adquiriram unidade autônoma habitacional no empreendimento denominado Condomínio Residencial Rio das Pedras, localizado na Avenida Trabalhador Sancarlense, esquina com a Rua Miguel Petroni, nesta cidade, prometendo a ré entregar em abril de 2015, com tolerância de cento e oitenta dias, observando que as obras ficaram paralisadas por mais de um ano, inexistindo qualquer possibilidade de conclusão no prazo contratual, o que permite considerar o inadimplemento da ré e justifica a alternativa de depositar em juízo o valor das prestações contratuais vincendas a cargo dos autores, pois estão em dia com suas obrigações, livrando-os do risco de prejuízo e de cobrança indevida. Pediram autorização para o depósito das quantias já vencidas e daquelas que se vencerem no curso da lide, com levantamento pela ré apenas após a conclusão das obras e entrega das chaves, impondo-lhe a obrigação de retomar a obra e cumprir o contrato.

Deferiu-se tutela de urgência.

Citada, a ré contestou o pedido, alegando não se cogitar de inadimplemento, pois o prazo para conclusão das obras é outubro de 2015 e dever-se considerar o fato da crise financeira. Alegou, ainda, que a autorização para depósito judicial das prestações prejudica o empreendimento, que depende do aporte mensal dos adquirentes. Negou que as obras tenham sido paralisadas e alegou insuficiência do depósito de algumas parcelas, já vencidas.

Manifestaram-se os autores, insistindo nos termos do pedido inicial.

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

É o relatório.

Fundamento e decido.

O empreendimento em construção se localiza na Rua Miguel Petroni. Previu-se a entrega da obra em abril de 2015 (Quadro Resumo, Prazos), admitindo-se tolerância de até cento e oitenta dias (Cláusula XXII, Capítulo 10, Do Prazo da Obra), o que modificaria o prazo final para outubro de 2015.

O preço de R\$ 131.400,00 seria pago mediante um sinal e prestações, a última delas prevista para 20 de abril de 2018.

A ré não optou por submeter o empreendimento ao regime de afetação previsto no artigo 31-A da Lei 4.591/64, com a alteração ditada pela Lei 10.931/2004.

Não houve contratação de financiamento imobiliário, pois a ré utiliza ou utilizaria recursos próprios. As prestações assumidas pelos autores são pagas diretamente à incorporadora.

A despeito de afirmar que cumprirá o prazo para conclusão da obra, a ré não apresentou documentos capazes de prestigiar tal assertiva, muito menos de contrapor as alegações dos autores, de que o empreendimento esteve parado ou em ritmo absolutamente incompatível com a previsão contratual de entrega para abril ou, até mesmo, outubro próximo. Se estive mesmo prestes a ser concluído, por certo que a ré teria apresentado as planilhas de serviço ou, no mínimo, ilustrações fotográficas elucidativas.

Há outras ações nesta comarca, uma delas perante este mesmo Juízo, com fotografias encartadas, mostrando o descompasso da obra. Refere-se ao processo 1003021-30.2014.8.26.0566, já julgado, ora em grau de recurso, que pode facilmente ser examinado, para confirmação do que ora se consigna. A própria ré, obviamente detentora de documentos e planilhas, poderia – e deveria – ter apresentado dados e informações concretas a respeito das obras e do prazo de conclusão. Ao contrário, amparando-se na crise financeira, já se desculpa pelo fatal atraso na entrega. Sendo ela profissional do setor, incumbia-lhe a análise de oportunidade do lançamento do empreendimento e de sua aptidão para gerir, com sua técnica e seus recursos, pois até mesmo a falta de

**PODER JUDICIÁRIO****TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

pagamento por parte de alguns compradores é algo previsível, como previsível era a concorrência no setor e a eventual alteração do quadro na economia nacional. Trata-se de risco profissional dela, empreendedora, não dos consumidores, despropositado cogitar de fortuito excludente de responsabilidade por atraso.

Mostra-se perfeitamente plausível e justificável o raciocínio dos autores, que ao invés de continuarem pagando para a ré o valor das prestações vincendas, pretendem depositá-las em juízo e instá-la ao cumprimento de sua obrigação, de respeitar o contrato. A circunstância de os valores não ingressarem desde logo no caixa do empreendimento não afeta tanto a ré, pois sabe que o valor está depositado e será recebido tão logo entregue a unidade, ou seja, tem a certeza de recebimento. E considerando que a prazo de entrega já se venceu e mesmo o prazo de tolerância está prestes a vencer, descabe alegar prejuízo ou atribuir aos autores alguma responsabilidade.

Pode ocorrer o descumprimento absoluto do contrato, com a falta de entrega da unidade condominial prometida a venda, ou ainda o cumprimento tardio, com acerto de perdas e danos. Aí a vantagem e segurança para os autores, de retenção do valor das prestações vincendas, mediante depósito judicial, sem o risco de perderem-se nas mãos da ré.

Os depósitos estão sendo feitos pelos autores em garantia, não exatamente em pagamento imediato, e considerando o atraso da ré, no cumprimento de sua obrigação. Nada obstante, prometeram eles o depósito da diferença apontada na contestação. Ainda assim, ressalva-se que a suficiência dos depósitos, para quitação do pagamento contratual, somente será aferido no futuro e desde que entregue a unidade prometida.

Observe-se que não houve pedido, pelos autores, de quitação de sua obrigação, pois ainda não sabem eles se o contrato será levado a termo pela ré.

Interessam-se eles pelo cumprimento do contrato e pelo recebimento da unidade, no prazo prometido, o que justifica a condenação da ré a tanto, sob pena de multa, no caso com periodicidade mensal, mais compatível com a natureza da obrigação.

**PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Diante do exposto, acolho os pedidos e autorizo o depósito, pelos autores, do valor das prestações contratuais que estejam vencidas e que se vencerem no curso do processo, inclusive da diferença aludida a fls. 107, de R\$ 205,63, cujo levantamento pela ré fica condicionado à conclusão das obras e à entrega das chaves da unidade prometida à venda. Além disso, condeno a ré a cumprir o contrato firmado com os autores, entregando-lhes a unidade prometida no prazo previsto, tolerável que o seja até outubro próximo futuro, sob pena de incidir em multa mensal de R\$ 1.000,00.

Confirmo a decisão de adiantamento da tutela jurisdicional.

Condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

P.R.I.C.

São Carlos, 21 de julho de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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