

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1006913-10.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Compra e Venda**  
 Requerente: **Guilherme Moretti Cheriatto**  
 Requerido: **Arvore Azul Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O autor Guilherme Moretti Cheriatto propôs a presente ação contra as rés Arvore Azul Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Gigante Imóveis Ltda., requerendo: a) a tutela antecipada para suspender a exigibilidade de todas as parcelas vincendas, a contar da parcela com vencimento em 10/07/2015 até a quitação do contrato; b) a condenação das rés no pagamento da multa de 10% do valor do contrato, prevista na cláusula 6ª, parágrafo único, porque o empreendimento não foi concluído, com a expedição do “habite-se” e laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros, tendo sido as chaves entregues em total desacordo com a legislação; c) a condenação das rés no pagamento de indenização por danos morais, em valor a ser arbitrado pelo juízo.

A tutela antecipada foi indeferida às folhas 113.

Manifestação do autor às folhas 114 pedindo a apreciação do pedido de depósito judicial das parcelas vincendas.

Decisão de folhas 119 indeferiu a consignação das parcelas por incompatibilidade de ritos.

As corrés, em contestação de folhas 132/141, requerem a improcedência do pedido, porque o autor confessou já ter recebido as chaves do apartamento às folhas 04. Sustenta que não concluiu a documentação do empreendimento porque ocorreram fatos

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

imprevisíveis. Aduzem que restou explicitado na ata de assembleia de constituição do Condomínio Studio Viena, no item 7, que, por se tratar de construção por administração a preço de custo, não haveria necessidade do registro da incorporação, ficando estabelecido, naquela oportunidade a necessidade do registro do instrumento de instituição, especificação, convenção do condomínio e atribuição das unidades aos seus respectivos condôminos quando do término da obra e após a expedição do “habite-se” e auto de vistoria final do Corpo de Bombeiros e CND do INSS. Alegam que, diante da aquisição de imóvel contíguo, para aumentar a área de estacionamento, após a concordância dos condôminos, houve alteração do projeto, havendo a necessidade de fusão dos dois imóveis (matrícula 125.322 e 125.321). O imóvel contíguo, matriculado sob o número 125.321, tinha como proprietários a senhora Fátima Aparecida Alves de Oliveira e o senhor Francisco Alves de Oliveira Neto, o qual veio a falecer durante a fase de aquisição, havendo a necessidade de abertura de arrolamento dos bens por este deixados. Alegam também que outro fato imprevisível ocorrido foram os prejuízos causados pela construtora Martinez Incorporação e Construção Ltda., sendo necessário o ajuizamento da ação cautelar de produção antecipada de provas. Alega que não há qualquer prejuízo experimentado pelo autor, uma vez que o empreendimento já se encontra concluído e a sua unidade entregue como contratado. Afirma que está tomando todas as providências para a obtenção da escritura definitiva do empreendimento. Assim, sustenta que não há danos morais a serem indenizados nem tampouco qualquer condenação no pagamento de multa contratual.

Réplica de folhas 259/271.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a prova oral ou pericial, orientando-me pelos documentos carreados (CPC, artigo 396).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

Pretende o autor que as rés sejam condenadas no pagamento da multa de 10% do valor do contrato, prevista na cláusula 6ª, parágrafo único, porque o empreendimento não foi concluído, com a expedição do “habite-se” e laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros, tendo sido as chaves entregues em total desacordo com a legislação, bem como a condenação das rés no pagamento de indenização por danos morais, em valor a ser arbitrado pelo juízo.

O instrumento particular de cessão e transferência de direitos de compromisso de venda e compra e outras avenças celebrado entre as partes encontra-se colacionado às folhas 43/47.

Na cláusula sexta ficou convencionado que a conclusão das obras do edifício e entrega física de suas unidades estava prevista para 08 (oito) meses, a contar da data da assinatura do referido instrumento, com um prazo de tolerância de mais 180 (cento e oitenta) dias. Também estabelece que o edifício será considerado pronto e acabado desde que seja expedido o “habite-se” (**confira folhas 45**).

Assim, embora o autor já tenha recebido as chaves da unidade adquirida, tenho que os réus descumpriram a cláusula sexta do contrato celebrado entre as partes, não havendo que se falar em imprevistos, uma vez que não foi o consumidor quem deu causa a tais supostos imprevistos.

Na cláusula oitava, parágrafo único, do contrato celebrado entre as partes, ficou convencionado que o não cumprimento de quaisquer das cláusulas implicaria em multa no valor equivalente a 10% sobre o valor total da transação, a ser paga pela parte infratora à parte inocente, devidamente corrigida a partir da data da assinatura do contrato (**confira folhas 45**).

Dessa maneira, o autor, de fato, faz jus ao recebimento da multa contratual equivalente a 10% do valor do contrato, devidamente atualizada a partir de 4 de abril de 2013 (**confira folhas 47**).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**Nesse sentido:**

1025633-26.2014.8.26.0577 COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO. - Atraso na entrega do imóvel configurado. Validade do período de tolerância. - Afastamento das excludentes de responsabilidade. Fortuitos internos decorrentes do risco da atividade. Art. 927, parágrafo único, CC. Responsabilidade objetiva do fornecedor. Arts. 12 e 14, CDC. - **Devida a incidência de multa moratória em desfavor das vendedoras, por reciprocidade. Percentual que deve incidir sobre o valor total do contrato.** - Juros moratórios. Incidência. - Sucumbência. As rés deram azo à ação e, portanto, deverão arcar com a totalidade das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios. Recurso das rés desprovido. Recurso do autor parcialmente provido (Relator(a): Mary Grün; Comarca: São José dos Campos; Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 26/10/2015; Data de registro: 04/11/2015).

O valor do contrato é de R\$ 130.000,00 (**confira folhas 43**).

Assim, o valor da multa corresponde a R\$ 13.000,00, a ser atualizada desde 04/04/2013.

Improcede, no entanto, o pedido de condenação das rés no pagamento de indenização por danos morais, porque não demonstrado pelo autor em que consistiram os alegados danos morais, não ultrapassando a esfera do mero aborrecimento.

Finalmente, o valor depositado às folhas 124, deve ser levantado pelo autor, uma vez que a consignação foi indeferida às folhas 119.

Diante do exposto, acolho, em parte, o pedido inicial, para o fim de condenar as corrés, solidariamente, no pagamento da multa contratual de 10% sobre o valor total do contrato, correspondente a R\$ 13.000,00 (treze mil reais), com atualização monetária a partir de 04/04/2013 e juros de mora a partir da citação. Ante a sucumbência recíproca, aplico o disposto no *caput* do artigo 21 do Código de Processo Civil.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Expeça-se guia de levantamento do valor depositado às folhas 124 em favor do autor.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 09 de novembro de 2015.

**Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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