



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: **1008351-71.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Compra e Venda**
 Requerente: **Carlos Giampa Salgado e outro**
 Requerido: **Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outro**

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

Os autores Olga Brigante Salgado e Carlos Giampa Salgado propuseram a presente ação contra as rés 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 22/09/2014 até a quitação do contrato; b) a condenação das rés no pagamento da quantia de R\$ 2.960,00 por mês, correspondente a 0,8% do valor do contrato, a título de lucros cessantes, a contar da data prevista para entrega, ou seja, 14/10/2014; 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.

As corrés, em contestação de folhas 126/135, suscitam preliminares de ilegitimidade passiva da corré Gigante Imóveis e de impossibilidade jurídica do pedido. No mérito, requerem a improcedência do pedido, tendo em vista que os autores deixaram de honrar o pagamento das parcelas. Sustentam que a corré Parintins necessitou ajuizar uma ação cautelar de produção antecipada de provas contra a construtora Martinez, distribuído à 4ª Vara Cível desta Comarca, sob o nº 1000508-89.2014.8.26.0566, tendo sido a obra lacrada por determinação judicial até que fosse realizada a perícia solicitada pela Parintins. Em razão da lacração, a obra ficou paralisada por cinco meses, ao fim dos quais, teve que buscar outras construtoras no mercado para dar continuidade às obras. Aduz que 80% das obras encontram-se concluídas. Sustenta que inexistem danos materiais ou morais a serem reparados, não tendo lançado quaisquer argumentos para comprovar os lucros cessantes, nem tampouco a existência de dano moral pela não entrega da unidade no prazo estipulado.


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

Réplica de folhas 164/171.

Relatei. Decido.

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

Afasto a preliminar de ilegitimidade passiva da corré Gigante Imóveis, tendo em vista que o nome dela consta no cabeçalho do contrato celebrado entre as partes, sendo, portanto, parte legítima, nos termos da legislação consumerista (**confira folhas 41/55**).

Afasto a preliminar de impossibilidade jurídica do pedido por ser matéria de mérito.

No mérito, pretendem os autores a concessão de liminar visando à suspensão da exigibilidade de todas as parcelas vincendas, a contar da parcela com vencimento em 22/09/2014 até a quitação do contrato, bem como a condenação das rés no pagamento da quantia de R\$ 2.960,00 por mês, correspondente a 0,8% do valor do contrato, a título de lucros cessantes, a contar da data prevista para entrega, ou seja, 14/10/2014 e, ainda, a condenação das rés no pagamento de indenização por danos morais, em valor a ser arbitrado pelo juízo. Sustentam que celebraram com as rés um instrumento particular de compromisso de venda e compra e outras avenças, datado de 14/10/2013, para aquisição da unidade 83 do Edifício Tapajós e uma vaga de garagem dupla coberta de nº 94/95. Sustentam que efetuaram o pagamento até 22/08/2014 (10ª parcela do contrato), estando em aberto as parcelas vencidas no período de 28/09/2014 a 28/06/2015. Sustentam que de acordo com o contrato, as chaves do apartamento deveriam ser entregues no prazo de 12 meses, a contar da data da assinatura do contrato, ou seja, em 14 de outubro de 2014, porém, até a presente data, o empreendimento não foi totalmente concluído.



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

O instrumento particular de compromisso de venda e compra e outras avenças, bem como o Quadro Resumo, celebrado entre as partes encontra-se colacionado às folhas 41/55.

No item “F” do Quadro Resumo ficou convencionado o prazo de 12 meses para entrega das chaves (**confira folhas 43**). Na cláusula “4.3” consta um prazo de tolerância de 180 dias em favor da vendedora, para entrega da unidade, a partir do prazo previsto no Quadro Resumo. Também estabelece que o edifício será considerado pronto e acabado desde que seja expedido o “habite-se” (**confira folhas 47**).

Assim, de fato, as obras não foram entregues no prazo previsto contratualmente, uma vez que, considerando-se o prazo de tolerância de 180 dias a contar da data do contrato, tem como prazo máximo de entrega das chaves o dia 14/04/2014.

Entretanto, dispõe o artigo 476 do Código Civil, que, “*nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro*”.

Todavia, os próprios autores confessaram que deixaram de efetuar o pagamento das parcelas que se venceram a partir de 28/09/2014, restando, portanto, a quitação das parcelas vencidas de 28/09/2014 a 28/06/2015 (**confira folhas 04, terceiro e quarto parágrafos**).

Assim, não tendo os autores cumprido sua parte na avença, não podem exigir o implemento da obrigação por parte dos réus.

Importante ressaltar que os réus suspenderam, por conta própria, o pagamento das parcelas a partir de 28/09/2014 e ingressaram com a presente ação somente em 12/08/2015, praticamente um ano após o inadimplemento. Poderiam ter ajuizado ação de consignação em pagamento, que seria o remédio jurídico de que dispunham para evitar o inadimplemento de sua parte.



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

Dessa maneira, de rigor a improcedência do pedido inicial.

Diante do exposto, rejeito o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil. Sucumbentes, condeno os autores no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor atribuído à causa, ante a ausência de complexidade, com atualização monetária desde a distribuição e juros de mora a partir do trânsito em julgado desta.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 10 de dezembro de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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