

**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: **1008512-81.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Vanessa Kfourri Innocencio da Costa Bicalho e outro**  
 Requerido: **Gigante Imóveis Ltda e outros**

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

Os autores Vanessa Kfourri Innocencio da Costa Bicalho e Thiago Vinicius Diniz Bicalho propuseram a presente ação contra as rés Gigante Imóveis Ltda, Parintins Empreendimentos Imobiliarios Ltda. e Árvore Azul Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., requerendo: a) tutela antecipada para bloqueio da quantia de R\$ 138.107,98 junto ao Bacenjud; b) seja declarada a nulidade da cláusula 3.1.1 do contrato celebrado entre as partes; c) alternativamente, no caso de indeferimento do bloqueio de valores, seja autorizada a suspensão dos pagamentos a partir de agosto de 2014; d) a rescisão do contrato celebrado entre as partes; e) a condenação das rés na devolução, à vista, dos valores por eles despendidos; f) a condenação das rés no pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 20.000,00.

A tutela antecipada foi indeferida às folhas 162.

As corrés, em contestação de folhas 191/201, suscitam preliminar de ilegitimidade passiva da corré Gigante Imóveis Ltda.; No mérito, requerem a improcedência do pedido, alegando: a) impertinência do pedido de rescisão contratual; b) que em razão de irregularidades praticadas pela antiga construtora, Martinez Incorporação e Construção Ltda., houve a necessidade de propor uma ação cautelar de produção antecipada de provas, sendo todos os empreendimentos lacrados por cinco meses para preservar o objeto da perícia; c) após a perícia naquela demanda, as rés deram início à procura de uma outra construtora para dar andamento aos seus empreendimentos; d) houve a necessidade de alterar o projeto anteriormente aprovado, para refazer os cálculos


**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**

estruturais; e) que o prazo de entrega da obra ainda não terminou, conforme cláusula "4.3" do contrato; f) que no caso de rescisão do contrato, as rés têm direito a reter 25% a título de gastos com administração e propaganda; g) que não há danos morais a serem indenizados porque não demonstrados.

Réplica de folhas 239/247.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a prova oral ou pericial, orientando-me pelos documentos carreados (CPC, artigo 434).

De início, 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 39/55**).

No mérito, sustentam os autores que celebraram com as rés um instrumento particular de compromisso de venda e compra e outras avenças e seu respectivo instrumento particular de re-ratificação, datados de 02/05/2013 e 11/03/2014, para aquisição da unidade 1411, com prazo de entrega de 32 meses, todavia, a obra de encontra paralisada. Assim, pretendem que lhes seja declarado o direito a suspender os pagamentos a partir de agosto de 2014, seja declarada a nulidade da cláusula 3.1.1 e rescindido o contrato, com a condenação das rés na devolução dos valores pagos, bem como a condenação destas no pagamento de indenização por danos morais.

O instrumento particular de compromisso de venda e compra e outras avenças celebrado entre as partes encontra-se colacionado às folhas 36/55.



**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**

No item “F” do referido contrato ficou convencionado o prazo de 32 meses para entrega das chaves, a partir da assinatura do contrato (**confira folhas 41**). Na cláusula “4.3” consta um prazo de tolerância de 180 dias em favor da vendedora, para entrega da unidade (**confira folhas 46**).

O contrato foi assinado em 2 de maio de 2013 (**confira folhas 55**).

Assim, o prazo de 32 meses para entrega das chaves, previstos no item “F” do quadro resumo, tem seu termo final em 02/01/2016. Entretanto, a cláusula “4.3” do contrato prevê o prazo de tolerância de 180 dias, que terá seu termo final em 01/07/2016.

Portanto, de fato, o prazo final para entrega das chaves ainda não foi ultrapassado.

Todavia, como explanado pelos autores às folhas 10, é fato público e notório a existência de diversas ações movidas em face das rés em razão da paralisação das obras, bem como a existência de ação de falência (processo 1000767-50.2015.8.26.0566), que tramita pela 5ª Vara Cível desta Comarca.

Assim, evidenciado o fundado receio de dano irreparável aos autores, em razão da paralisação da obra, razão pela qual procede o pedido de suspensão do pagamento das parcelas.

Ademais, as rés, em momento algum, impugnaram especificamente a alegação dos autores de que a obra se encontra paralisada ou demonstraram documentalmente a sua retomada.

Dessa maneira, de rigor a procedência do pedido de suspensão da exigibilidade das parcelas vencidas e vincendas.



**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**

Pelo mesmo fundamento, ou seja, a paralisação das obras, a existência de inúmeras ações movidas nesta comarca em face das rés, bem como pela ação de falência que tramita pela 5ª Vara Cível local, de rigor a rescisão contratual.

Em consequência, não há falar-se em retenção de valores por parte das rés, embora previsto na cláusula "3.3.1" (**confira folhas 45**), tendo em vista que a rescisão contratual se dá por culpa exclusiva das corrés. O consumidor não pode ser lesado por desacerto ocorrido entre as corrés e a construtora por estas escolhida para a construção do empreendimento.

Assim, devem as rés restituir aos autores o valor integral por eles pago, de uma só vez, com atualização monetária a partir de cada desembolso e acrescido de juros de mora a partir da citação, cujo montante deverá ser apresentado pelos autores na fase de cumprimento de sentença mediante simples cálculo aritmético.

Confira, a respeito, a Súmula 2 do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo:

*"A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição."*

**Nesse sentido:**

0058072-46.2011.8.26.0405 APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. DESERÇÃO. Inocorrência. No caso, a dispensa do recolhimento do preparo visa efetivar o duplo grau de jurisdição e o acesso à justiça. JUSTIÇA GRATUITA. Não comprovação de hipossuficiência. Indeferimento. ILEGITIMIDADE PASSIVA. Inocorrência. Apelante Paulicoop desempenhou funções de gerenciamento financeiro do empreendimento e deve responder pelos efeitos da condenação. Preliminar rejeitada. COMPRA E VENDA. COOPERATIVA. Contrato celebrado com cooperativa para aquisição de unidade habitacional. Rescisão do contratual em razão do atraso incontroverso das obras. Incidência do CDC. **Culpa da apelante caracterizada. Restituição que deve ser integral e imediata. Inteligência da Súmula 02 do TJSP.**


**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**

RECURSO NÃO PROVIDO (Relator(a): Rosangela Telles; Comarca: Osasco; Órgão julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 15/03/2016; Data de registro: 16/03/2016).

Todavia, não procede o pedido de condenação das rés no pagamento de indenização por danos morais, tendo em vista que não demonstrado em que estes consistiram, não ultrapassando a esfera do mero aborrecimento.

**Nesse sentido:**

1018894-65.2014.8.26.0309 COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES. 1.- Mora contratual. Configuração. Incontroverso atraso na entrega da unidade imóvel adquirida pelo autor. Proibição de comercialização das unidades e inadimplemento dos demais adquirentes como fatores excludente da responsabilidade civil. Não acolhimento. Autor, na espécie, que não deu causa ao ajuizamento da medida judicial (res inter alios acta). Atividade desenvolvida pelas rés, ademais, que pela sua natureza importa na assunção de riscos. Incidência do enunciado pela Súmula nº 161 deste Tribunal: "Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão-de-obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. As justificativas encerram "res inter alios acta" em relação ao compromissário adquirente". 2.- **Indenização por danos morais. Propositura da ação pouco tempo após a configuração da mora. Pretensão rescisória, no mais, que aparta a consideração relacionada ao direito à moradia. Mero inadimplemento contratual, sem conotação de lesão moral indenizável. Precedente: Apelação Cível nº 0008975-54.2013.8.26.0002, de minha Relatoria.** APELO PARCIALMENTE PROVIDO (Relator(a): Donegá Morandini; Comarca: Jundiaí; Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 17/03/2016; Data de registro: 17/03/2016).

Diante do exposto, acolho na maior parte o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de: a) suspender a exigibilidade de todas as parcelas vencidas e vincendas; b) declarar rescindido o contrato celebrado entre as partes; c) condenar as rés, solidariamente, a restituírem aos autores o valor integral por eles pago, à vista, com atualização monetária a partir de cada desembolso e acrescido de juros de mora a partir da citação, cujo montante deverá ser apresentado pelos autores na fase de cumprimento de sentença mediante simples cálculo aritmético.



**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**

Sucumbentes na maior parte, condeno as rés, solidariamente, no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% da condenação, ante a ausência de complexidade.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 23 de março de 2016.

**Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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