



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

### SENTENÇA

Processo nº: **1003409-93.2015.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Consignação Em Pagamento - Obrigações**  
 Requerente: **Marcos Aurélio Guastaldi**  
 Requerido: **Parintins Empreendimentos Imobiliarios Ltda. e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

MARCOS AURÉLIO GUASTALDI, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Consignação Em Pagamento em face de Parintins Empreendimentos Imobiliarios Ltda., Arvore Azul Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, também qualificado, alegando tenha firmado com as rés, em 31 de janeiro de 2013, Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra e outras venças, retificado em 11 de março de 2014, tendo por objeto a unidade autônoma número 1301, do *EDIFICIO APART HOTEL CARMINE BOTTA*, localizado na Rodovia Engeheiro Thales de Lorena Peixoto Júnior, SP-318, km 237, nesta cidade e comarca de São Carlos, no valor de R\$ 280.000,000, aduzindo que não obstante ter cumprido sua obrigação de pagamento das parcelas mensais, das quais apenas dez (10) restariam para quitação integral do preço, não teriam as rés observado a própria obrigação na medida em que as obras estariam paralisadas desde fevereiro de 2014, constando ter sido realizada tão somente sua fundação, sem que haja previsão de retomada, de modo a concluir não haja possibilidade de conclusão no prazo contratado, à vista do que requereu seja cominada às rés a obrigação de retomada da obra para conclusão no prazo contratado, sob pena de multa diária a ser estipulada, ou, alternativamente, seja imposta às rés multa e seja decretada a rescisão do contrato com a condenação das rés à devolução dos valores pagos devidamente atualizado pelo INCC, acrescido de juros de mora e multa por descumprimento.

As rés contestaram o pedido admitindo tenha havido paralisação das obras então a cargo da construtora *Martinez Incorporação e Construção Ltda* por aproximadamente 5 meses com o objetivo de realização de perícia enquanto era procurada uma nova construtora para andamento do empreendimento, de modo a impugnar o pagamento através de depósito judicial porquanto motive falta de recursos para as obras e seu ritmo desacelerado, de modo que não poderia o autor exigir o cumprimento da obrigação delas, rés, sem ter cumprido a sua corretamente, conforme determina o artigo 476 do Código Civil, alegando ainda que o prazo de entrega da unidade adquirida não teria expirado, de modo que não haveria infração contratual passível de rescisão de contrato, concluindo pela improcedência da ação, ou, alternativamente, seja observado o seu direito à retenção de 25% do valor do negócio a título de gastos com administração e propaganda.

O autor replicou alegando desconhecer relação da ré com terceiros, afirmando não ter sido informado ou notificado desta inclusão, reiterando os termos da inicial.

É o relatório.

DECIDO.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

Como se vê, as rés não negam a paralisação da obra, e não obstante imputem essa paralisação às dificuldades vividas frente à empresa *Martinez Incorporação e Construção Ltda*, encarregada da construção, por conta da determinação judicial de realização de perícia, sem prejuízo do que estariam à procura de uma nova construtora para andamento do empreendimento, o fato é que tais eventos não podem ser opostos ao compromissário comprador.

O evento em discussão configura, em verdade, um *fortuito interno* nas relações das rés para com o próprio empreendimento a seu cargo, e como tal deve ser considerado risco inerente à atividade, portanto, a seu próprio cargo, valendo a tanto a menção ao precedente da jurisprudência: “a carência de mão-de-obra, materiais e equipamentos encerra o chamado “fortuito interno” que, inerente ao risco da atividade, não permite o afastamento do nexo de causalidade, revelando apenas má estratégia de venda ou administração” (cf. Ap. nº 0035920-02.2013.8.26.0577 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 14/05/2015 <sup>1</sup>).

Dizer que o autor não poderia o autor exigir o cumprimento da obrigação delas, rés, sem ter cumprido a sua obrigação de pagamento das parcelas corretamente, uma vez que as postulou depositadas nos autos, equivale a ignorar-se a confissão das rés em relação ao inadimplemento absoluto do contrato.

Ora, com o devido respeito às rés, não há bom senso em se pretender esteja o compromissário comprador vinculado irremediavelmente a pagamentos do preço de um bem que não virá a existir, repita-se, tomando-se em conta a confessada paralisação das obras ainda na fase de fundação.

Pretender depois, como lançado na contestação, que o prazo de entrega da unidade adquirida não teria ainda expirado, é questão que, não obstante mostrasse alguma pertinência ao tempo da resposta, acha-se hoje totalmente insustentável, com o devido respeito.

Ocorre que, não obstante ainda não verificado seu termo final, atento a que o contrato previu que referida entrega ocorreria no prazo de trinta e dois (32) meses contados da assinatura do contrato (*vide Item F., fls. 18*), ocorrida em 11 de março de 2014 (*fls. 33*), sendo assim forçoso concluir ainda vá ser expirado em 11 de novembro de 2016, fato é que se as rés não tiveram competência técnica e financeira para retomada das obras até o momento, quando já decorridos mais de trinta (30) meses da assinatura do pacto, não haverá como se cogitar que no exíguo prazo de dois (02) meses venham a fazê-lo, com o devido respeito.

Diga-se mais, “o entendimento jurisprudencial está sedimentado no sentido de que a hipótese é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, uma vez que as rés são vendedoras de imóveis ao público em geral e atuam no mercado imobiliário, caracterizando-se típica relação de consumo” (cf. Ap. nº 1092261-07.2013.8.26.0100 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 30/01/2015 <sup>2</sup>).

Ou seja, trata-se aqui de uma típica relação de consumo, a propósito do entendimento firmado no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme acima, de modo que toda dúvida deverá ser interpretada no interesse do direito do consumidor (art. 47, Código de Defesa do Consumidor), razão pela qual, reconhecida a infração contratual praticada pelas rés diante da confessada paralisação das obras desde fevereiro de 2014, ou seja, antes mesmo da assinatura do contrato aqui discutido, não haverá equidade em se exigir do autor permaneça vinculado ao contrato e pagando o valor das parcelas diante da manifesta frustração do negócio.

Descarte-se aqui a possibilidade de imposição de medida cominatória de retomada das obras, atento a que são inúmeras as demandas dando conta da paralisação das atividades pelas rés, do que nos dá precisa medida a descrição lançada pelo autor no item 1.11 da inicial (*vide fls. 04/07*), elencando mais de cinquenta (50) ações em curso, à vista do que tal medida cominatória acrescida da pena de multa viria a configurar mera oportunidade de enriquecimento em favor do autor, decline-se também aqui o devido respeito.

<sup>1</sup> [www.esaj.tjsp.jus.br](http://www.esaj.tjsp.jus.br).

<sup>2</sup> [www.esaj.tjsp.jus.br](http://www.esaj.tjsp.jus.br).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

Evidente a impossibilidade dessa retomada das obras, a rescisão de contrato é solução de rigor, portanto.

As rés são solidariamente responsáveis pela rescisão e, em consequência, pela obrigação de restituir ao autor todos os valores pagos, acrescidos de correção monetária pelo INPC a contar da data dos pagamentos, e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.

Nota-se que não caberia se falar em direito a qualquer retenção por parte das rés na medida em que não se propuseram a correr os riscos de uma incorporação e, portanto, não fizeram despesas com propagando ou administração, mas ao inverso, apropriaram-se de dinheiro dos compromissários compradores invertendo a natureza do contrato sem qualquer aviso ou providência, daí a necessidade de repetição integral dos valores recebidos, a propósito da solução adotada por nossos tribunais: *“Rescisão contratual c.c. restituição das quantias pagas. Construção por administração (“a preço de custo”). Título II, capítulo III, seção III da Lei nº 4591/64. Atraso na entrega de obra. Sentença improcedente. Descaracterização do instituto. Legitimidade passiva. Comissão de Representantes com função esvaziada. Movimentação financeira toda a cargo das requeridas. Precedente do STJ. Caso excepcional que autoriza devolução integral das parcelas pagas. Apelo provido”* (Ap. nº 0019427-24.2010.8.26.0554 - 8ª Câmara de Direito Privado TJSP - 08/05/2013).

Não há, porém, direito a qualquer outra indenização, como a multa pleiteada, na medida em que o negócio foi firmado pelo autor com toda a condição de prever que os valores que empenhava na compra de um imóvel por construir não poderiam, evidentemente, ser utilizado para outro fim (Ap. nº 0170956-94.2010 – 6ª Câmara de Direito Privado TJSP – 31/05/2012).

A responsabilidade das rés é solidária, atento a que tenham se unido para a prática da venda dos imóveis na forma de empreendimento imobiliário, conforme nos dá conta os respectivos timbres apostos no cabeçalho do contrato (*vide fls. 16 e seguintes*), de modo que aplicável à hipótese o disposto no art. 20 do Código de Defesa do Consumidor, norma que *“instituiu uma solidariedade legal em toda a cadeia de fornecedores, organizados para servir ao consumidor”*, e, desse modo, *“Cabe ao consumidor a escolha contra quem irá reclamar”*, pois *“quando o caso é de serviços prestados por muitos fornecedores (unidos entre si ou não), o dever legal de qualidade é de todos”* (cf. CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM<sup>34</sup>).

As rés sucumbem e devem arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que CONDENO o(a) réu Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda., Arvore Azul Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, solidariamente, a restituir ao autor MARCOS AURÉLIO GUASTALDI a importância que vier a ser apurada em regular liquidação por cálculo, referente a todos os valores pagos em razão do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra e outras venças, firmado entre as partes em 31 de janeiro de 2013 e retificado em 11 de março de 2014, tendo por objeto a unidade autônoma número 1301, do *EDIFÍCIO APART HOTEL CARMINE BOTTA*, localizado na Rodovia Engeheiro Thales de Lorena Peixoto Júnior, SP-318, km 237, nesta cidade e comarca de São Carlos, a qual deverá ser acrescida de correção monetária pelo INPC a contar da data dos respectivos pagamentos, e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação, e CONDENO as rés ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

<sup>3</sup> CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT-SP, p. 569.

<sup>4</sup> CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT, SP, p. 310.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

P. R. I.

São Carlos, 13 de setembro de 2016.

**Vilson Palaro Júnior**

Juiz de direito.

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