


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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **1001966-10.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

Artur Cesar Sassoli propõe ação contra Arvore Azul Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda., Gigante Imóveis e Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda. aduzindo que adquiriu a unidade 706 Apartamento Suíte Standart do Edifício Apart Hotel – Carmine Botta, nesta cidade, pelo valor de R\$ 320.000,00. Pagou a entrada, no valor de R\$ 20.000,00, e 7 das 24 parcelas de R\$ 12.500,00. As rés, porém, estão em dificuldade econômica, e as obras com visível atraso. O empreendimento, no entender do autor, não será concluído. Inadimplentes as rés. Tendo em vista tal fato, sentiu-se enganado pelas rés e deve ser indenizado pelos danos morais sofridos. Sob tais fundamentos, pede (a) em antecipação de tutela, a suspensão da emissão dos boletos mensais (b) a título de provimento final (a1) a rescisão do contrato (a2) a devolução do que foi pago (a3) a condenação das rés ao pagamento de indenização por danos morais. .

Tutela antecipada para autorizar a consignação das parcelas vincendas (fls. 53/54).

Contestação das rés às 72/83. Alegam ilegitimidade passiva da Gigante Imóveis. No mérito, refutam os argumentos do autor uma vez que estes se basearam apenas no receio de que as obras possam não chegar ao final. As obras foram suspensas por determinação judicial proferida em medida cautelar de antecipação de provas, e esse foi o fator determinante para a paralisação.

**1001966-10.2015.8.26.0566 - lauda 1**


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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.jus.br

Não há inadimplemento. Pedem a improcedência da ação e a revogação da antecipação da tutela.

Réplica a fls. 134/144.

Instados a especificar provas, o autor requereu a produção de prova documental e as rés, o julgamento antecipado (fls. 148/149).

O autor apresentou novos documentos, fls. 154/172, sobre os quais manifestaram-se as rés, fls. 176/177.

Instrução encerrada, memoriais do autor a fls. 181/185, ausente memoriais das rés.

O Juízo determinou a fls. 187, a regularização da representação processual, pelas rés (procuração e taxa) e, apesar de regularmente intimadas (fls. 188), quedaram-se inertes (fls.190).

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I e II do NCPC.

De um lado, não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

Saliente-se que a parte ré postulou, de modo expresso o julgamento antecipado.

O STJ entende que "quando a parte permanece em silêncio diante do despacho que comandou a especificação de provas e do pedido de julgamento antecipado da lide, não pode investir contra o julgado por alegada ausência de estágio probatório" (REsp 160.968/DF, Rel. Min. CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, 3ªT, j. 23/03/1999).

Trata-se de exegese que decorre de nosso sistema processual preclusivo e do princípio da boa-fé objetiva no processo, em razão da lealdade mínima exigível das partes, já que se a parte, instada a respeito, não requereu a produção de provas, não poderá, em venire contra factum proprium, posteriormente alegar cerceamento de defesa porque não aberta a instrução probatória.

No mesmo sentido: REsp 470.709/SP, Rel. Min. CASTRO FILHO, 3ªT, j. 06/04/2004;


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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.jus.br

AgRg no Ag 206.705/DF, Rel. Min. ALDIR PASSARINHO JUNIOR, 4ªT, j. 03/02/2000.

De outro lado, há que se reconhecer a revelia, porque as rés, intimadas da decisão de fls. 187, não regularizaram a representação processual. Simplesmente não consta nos autos a procuração. Desse modo, os atos praticados por elas, inclusive e especialmente a oferta de contestação, serão considerados inexistentes (art. 104, § 2º do NCPC), acarretando a revelia e, consequentemente, a presunção de veracidade das alegações fáticas vertidas na inicial.

Este é o entendimento de nossos Tribunais.

Veja-se:

BEM MÓVEL - VEÍCULO AUTOMOTOR - AÇÃO DE COBRANÇA - CONTESTAÇÃO DESACOMPANHADA DE PROCURAÇÃO OPORTUNIDADE PAR A REGULARIZAÇÃO NÃO APROVEITADA REVELIA CONFIGURADA NULIDADE DE SENTENÇA AFASTADA - PROCEDÊNCIA MANTIDA - APELAÇÃO IMPRO VIDA 1. O desatendimento de determinação para a regularização de representação processual implica, para o réu, no desentranhamento da contestação e nos efeitos da revelia. 2. Incorre utilidade pela alegação de falta de intimação pessoal da parte; basta, para tanto, a intimação do advogado subscritor da resposta, sobretudo, quando vem atuando no feito e continua a representar a parte na apelação, agora com procuração. (TJ-SP - CR: 974819001 SP, Relator: Norival Oliva, 26ª Câmara de Direito Privado, Data de Julgamento: 04/02/2009).

PROCESSUAL CIVIL. CONTESTAÇÃO DESACOMPANHADA DE PROCURAÇÃO. DECRETAÇÃO DE REVELIA, SEM PRÉVIA INTIMAÇÃO DA PARTE PARA JUNTADA DO MANDATO. CPC, ART. 13. APRESENTAÇÃO DE PROCURAÇÃO ANTES DA AUDIÊNCIA. DESCONSIDERAÇÃO DA DEFESA E SUAS PROVAS. PROCESSO ANULADO A PARTIR DA SENTENÇA, INCLUSIVE. I. O entendimento firmado no Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que a ausência de procuração pode ser suprida nas instâncias ordinárias pela prévia intimação da parte para a juntada do mandato respectivo, na forma do art. 13 do CPC, sendo defeso aplicar-se, de logo, a revelia, sem que tal iniciativa tenha sido tomada. II. Caso, inclusive, em que mesmo antes da sentença, onde decretada a revelia, a parte ré, espontaneamente, já apresentara o instrumento procuratório. III. Recurso especial conhecido e provido, para anular o processo a partir da sentença, inclusive. (STJ - REsp: 557493 SC 2003/0115516-4, Relator: Ministro ALDIR PASSARINHO JÚNIOR - T4 - QUARTA TURMA, Data de Julgamento: 07/10/2004)


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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.jus.br

ADMINISTRATIVO. IMÓVEL PÚBLICO. OCUPAÇÃO IRREGULAR. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PERDAS E DANOS. REVELIA DO RÉU POR AUSÊNCIA DE PROCURAÇÃO. HONORÁRIOS. 1 – Apesar de ter sido decretado a revelia por ausência de procuração, apresentou o Réu recurso persistindo no mesmo erro, ou seja, deixando de juntar sua procuração, permanecendo, portanto, sem representação processual nos autos. Conforme Súmula nº 115 do STJ, não se conhece de recurso subscrito por patrono sem instrumento de procuração. Anote-se que tal situação jurídico-processual persistiu, mesmo após a intimação regular do recorrente (fls.63vº), a teor da certidão de fls. 64. 2 - Quanto ao recurso da União, melhor sorte não lhe assiste. Como é cediço, estabelece o art. 20 do Estatuto Processual que a sentença condenará o vencido ao pagamento de honorários advocatícios, além das demais despesas que houver antecipado; o que prescinde de qualquer pedido da parte neste sentido (Súmula nº 256/STF), eis se cuida de responsabilidade processual objetiva, dever imposto ao magistrado com vistas a atender ao princípio da sucumbência. Entrementes, nos termos do disposto no caput do art. 21, do mesmo Diploma Legal, “se cada litigante for em parte vencedor e vencido, serão recíproca e proporcionalmente distribuídos e compensados entre eles os honorários e as despesas”. Sinale-se, outrossim, que restar vencido em menor parte não equivale a decair de parte mínima do pedido — a ensejar a aplicação não do caput do dispositivo suso referido, mas sim de seu parágrafo único —, eis que esta última hipótese compreende apenas a improcedência da parte do pedido que se tem por irrelevante, sob a ótica jurídica ou mesmo econômica, não repercutindo na decisão da causa. 3 – No que tange à remessa necessária, merece assim a manutenção da sentença a quo, sob este aspecto da verba sucumbencial. 4 - Por derradeiro, quanto a indenização por perdas e danos, não logrou a autora comprovar danos no prédio que ensejassem qualquer indenização da parte ré. 5 – Remessa necessária e recursos da União e do réu desprovidos. (TRF-2 - AC: 124793 96.02.38689-4, Relator: Desembargador Federal POUL ERIK DYRLUND, SEXTA TURMA, Data de Julgamento: 23/06/2004)

Indo adiante, cabe lembrar, porém, que a presunção de veracidade decorrente da revelia é relativa. Mínimo respaldo probatório, ou verossimilhança, é necessário. E a presunção diz respeito apenas aos fatos, não ao direito aplicável. Isto, por aplicação dos princípios da livre apreciação da prova e da persuasão racional do julgador, não estando este adstrito a acolher a pretensão exordial (TJSP, Apel. nº: 9000008-13.2011.8.26.0073, Rel. Des. Itamar Gaino, j. 25.02.2013).

No mesmo sentido:


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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjstj.jus.br

“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. REVELIA. EFEITOS. RECONVENÇÃO. DIREITO AUTORAL. DANO. COMPROVAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ. 1. Esta Corte possui entendimento de que, na revelia, a presunção de veracidade é relativa, de forma que a sua ocorrência conduz à procedência do pedido se, com as provas dos autos, o magistrado se convencer da existência dos fatos alegados e não contestados. Entendimento que se aplica à reconvenção. Precedentes. 2. Para prevalecer a pretensão em sentido contrário à conclusão do tribunal de origem, que entendeu pela inexistência de dano, mister se faz a revisão do conjunto fático-probatório dos autos, o que, nos termos da Súmula nº 7/STJ, é inviável nesta instância especial. 3. Agravo regimental não provido.” (AgRg no REsp n.º 439.931/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª Turma, j. 20/11/2012, DJe 26/11/2012). Ora, conforme já decidiu o E. STJ, “a presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor é relativa. O alcance do artigo 319 do Código de Processo Civil deve ser mitigado, porquanto a revelia não induz obrigatoriamente à procedência do pedido inicial, que dependerá do exame pelo magistrado de todas as evidências e provas dos autos (REsp 689331/AL, 2ª Turma do STJ, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, j. 21.12.2006)”. A revelia e a consequente presunção de veracidade do art. 319 do CPC não implicam, inexoravelmente, na procedência do pedido. O efeito da revelia não dispensa a presença, nos autos, de elementos suficientes para a persuasão do juiz. A presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor é relativa, e não absoluta, podendo ceder frente às provas existentes nos autos, em consonância com o princípio do livre convencimento do juiz REsp 723.083/SP, Rel. MIN. NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2007, DJ 27/08/2007).

Prosseguindo, quanto à alegação de ilegitimidade passiva da ré Gigante Imóveis, rememora-se que, no Direito do Consumidor, mais importante que a identificação daquele que figura no contrato é a identificação do fornecedor, porquanto todo fornecedor é solidariamente responsável perante o consumidor, nos termos dos arts. 18 (produto) e 20 (serviço - caso dos autos) do CDC.

Segundo emerge da prova que instruiu a inicial, a imobiliária atuou de modo coordenado, no empreendimento, com as corrés, tratando-se de empreendimento comum. A despeito tratar-se de imobiliária, sua participação, no caso não restringiu-se a tanto, e é também fornecedora do serviço que, no caso, falhou.

Tal fato é verificado a partir da circunstância de que o logotipo da imobiliária consta, juntamente com o da incorporadora, já no cabeçalho do instrumento contratual, confira-se


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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.jus.br

pp. 155/172. Se não bastasse, um dos os sócios da incorporadora e da imobiliária é coincidente.

No mérito, a ação é parcialmente procedente.

Diante da revelia reconhecida, há que se estabelecer, como premissa fática, o atraso intolerável na execução da obra, com a afirmação solene do inadimplemento, por parte das rés.

Impõe-se, pois, o acolhimento dos pedidos de rescisão do contrato e devolução das quantias pagas pelo autor às rés.

A devolução, no caso, deve ser integral, pois que a rescisão está embasada na culpa das rés, responsáveis pelo empreendimento, não na culpa do autor. As retenções previstas no contrato somente são justificáveis se o consumidor, promitente-comprador, deu causa à quebra do vínculo negocial. Não é o caso dos autos.

No tocante ao dano moral, considero inexistir dano moral no presente caso.

Salienta-se que a causa de pedir dos danos morais corresponde ao atraso para a conclusão da obra, fato inconfundível com a não-conclusão da obra. Na hipótese, estamos diante de inadimplemento contratual, que elide o dano moral indenizável (REsp 803.950/RJ, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, j. 20/05/2010; EDcl no REsp 1243813/PR, Rel. Min. MARIA ISABEL GALLOTTI, j. 28/06/2011).

Nesse sentido, a jurisprudência bandeirante:

APELAÇÃO. Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual c.c. indenização por danos materiais e moral. Preliminar de legitimidade ativa dos coautores Alexandre e Daniela rechaçada. Contrato entabulado apenas entre a ré e a autora Iara. Sentença de improcedência em relação a esta. Inconformismo. Cláusulas contratuais e de tolerância de 180 dias que não se mostra abusiva. Atraso na entrega da obra por culpa da ré. Lucros cessantes devidos em 0,5% ao mês, desde o fim do prazo de




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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.jus.br

tolerância até a efetiva entrega das chaves. Inadmissível cobrança pela ré de taxa de condomínio antes da entrega da obra. Devolução da taxa de interveniência que também se impõe, mas na forma simples, pela ausência de má-fé da requerida. Inviabilidade de aplicação de multa contratual às vendedoras por analogia ou interpretação extensiva. Inteligência da recente Súmula 159 deste Tribunal. Dano moral não configurado. Recurso a que se dá parcial provimento. (Ap. 0960684-80.2012.8.26.0506, Rel. José Rubens Queiroz Gomes, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 01/06/2016)

Apelação Cível. Compromisso de venda e compra – Atraso na conclusão das obras e entrega da unidade autônoma configurado – Preliminar de julgamento "extra petita" afastada – Correção monetária devida no período de atraso com incidência do INCC até a data em que o imóvel deveria ter sido entregue, substituído a partir de então pelo IGPM, conforme entendimento prevalecente nesta Colenda Câmara – Lucros cessantes reconhecidos pela privação do uso e fruição do imóvel – Indenização que deve ser fixada em 0,5% sobre o valor do contrato, por mês de atraso, o que reflete o valor locativo do imóvel computada desde a data em que o imóvel deveria ter sido entregue, considerado o prazo de tolerância, até a data da efetiva entrega da unidade – Precedentes — Danos morais não configurados – Mero inadimplemento contratual sem ocorrência de situação excepcional a violar direito de personalidade – Sucumbência recíproca. Dá-se provimento em parte ao recurso. (Ap. 0160273-27.2012.8.26.0100, Rel. Christine Santini, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 31/05/2016)

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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.jus.br

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação e (a) rescindo o contrato (b) condeno as rés, solidariamente, a pagarem ao autor a integralidade do que foi por ele desembolsado ao longo da execução do contrato, com atualização monetária, pela tabela do TJSP, desde cada desembolso, e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Tendo em vista que o autor decaiu de parte mínima do pedido, condeno as rés nas custas e despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados estes últimos em 15% sobre o valor da condenação.

Os depósitos judiciais efetivados pelo autor durante o trâmite da ação podem ser por ele levantados desde já, independentemente da interposição de eventual recurso.

P.I.

São Carlos, 27 de junho de 2016.

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