

**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 - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1012364-16.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Ação de Exigir Contas - Compra e Venda**
 Requerente: **André Luis Bertini Castelhana e outro**
 Requerido: **Parintins Empreendimentos Imobiliarios Ltda.**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Vistos.

PODER JUDICIÁRIO**São Paulo****1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos****Processo nº 1012364-16.2015****Vistos**

Trata-se de ação de **EXIGIR CONTAS** formulado por **ANDRÉ LUIS BERTINI CASTELHANO E OUTRA** em face de **PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, todos devidamente qualificados, julgada procedente na denominada “primeira fase”. (cf. sentença de fls. 110/113).

A requerida, **PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, apresentou as contas as fls. 116/2250.

Manifestação dos autores a fls. 2254/2255, impugnando referidas contas. Pela petição de fls. 2266 os autores apresentaram planilha de cálculos, apurando como valor de seu crédito, atualizado, o montante de R\$ 206.344,29.

Pelo despacho de fls. 2278 foi determinada a

1012364-16.2015.8.26.0566 - 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 - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

realização de prova pericial.

O laudo do expert foi encartado a fls. 2315/2329 e complementado a fls. . 2375/2377.

Os autores pediram o sentenciamento do feito a fls. 2383 e a requerida silenciou (conforme certidão de fls. 2384).

Relatei.
Passo a fundamentar e decidir.

O objetivo desta ação vem definido no parágrafo 1º de fls. 05: os autores almejam que a requerida preste “contas” **das obras pactuadas**, nos termos do Instrumento particular de promessa de venda e compra, adesão e outras avenças, firmado em 21/08/2012, aditado em 07/01/2013.

Por força do Instrumento Particular de Gestão para Construção de Unidades Habitacionais, a ré assumiu por completo a responsabilidade tanto do andamento como do término das obras. Bem por isso no dispositivo da sentença da 1ª fase determinei a prestação de contas “acerca da administração do empreendimento”, descriminando receitas e despesas, comprovantes de crédito e débitos.

O laudo pericial foi encartado a fls. 2315/2360 e complementado a fls. 2375/2377.

Analisando a prova trazida pela ré o louvado indicou a total desordem na apresentação dos documentos; disse mais que veio ela aos autos se limitando a acenar com o “status” de credora dos autores, sem especificar despesas e receitas. A certidão lançada a fls. 2309 é bem elucidativa



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 - CEP 13560-760

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

nesse ponto: “o patrono da ré veio ao cartório e ali deixou uma sacola cheia de papéis sem qualquer organização”.

Concluiu o expert, conforme fls. 2327 que em 28/04/2016 havia uma disponibilidade/saldo positivo de “caixa” no empreendimento, no valor de R\$ 78.392,13, bem como que naquela data, nada seria devido pelos contratantes à construtora, a título de “ressarcimento de Caixa”, nos termos do “INSTRUMENTO PARTICULAR DE GESTÃO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS E OUTRAS AVENÇAS” (textual de fls. 2328/2329).

Apurou ainda, que a ré não deu contas como previsto na Lei (art. 551 do CPC) – v. fls. 2323 – e também não provou ser credora do grupo de contratantes do montante de R\$ 217.996,55. Para subsidiar este Juízo e diante da renitência da ré acabou elaborando uma contabilidade paralela para apurar a situação de Caixa do empreendimento em 28/04/16, chegando a um CAIXA positivo de R\$ 78.392,13 para o empreendimento como um todo e que, assim, naquela data, nada seria devido pelos contratantes à referida construtora a título de “ressarcimento de caixa.

Os autores, ante o trabalho pericial, requereram o sentenciamento do feito e **a ré silenciou.**

Mais, creio é desnecessário acrescentar.

Por força do disposto no art. 550, parágrafo 4º c.c. art. 355 c.c. art. 344 do novo CPC, **DELIBERO, NOS MOLDES DA CONTROVÉRSIA**



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 - CEP 13560-760

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

ESTABELECIDA NOS AUTOS E NA MEDIDA DO POSSÍVEL, CONSIDERANDO A CONTABILIDADE “PARALELA” ELABORADA PELO PERITO QUE EM 28/04/2016 OS CONTRATANTES JÁ NADA DEVIAM A CONSTRUTORA A TÍTULO DE “RESSARCIMENTO DE CAIXA”, BEM COMO QUE A RÉ NÃO É CREDORA DO GRUPO DE CONTRATANTES. DECLARO AINDA QUE OS VALORES INDICADOS NA PLANILHA DE FLS. 2267/2269 REPRESENTAM APENAS O QUE OS AUTORES APORTARAM NO EMPREENDIMENTO ENTRE 02/09/2012 A 02/08/2014 PARA A AQUISIÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA, SENDO QUE O ACERTO FINAL DO RELACIONAMENTO ECONÔMICO ESTABELECIDO ENTRE OS LITIGANTES SE DARÁ AO FINAL DAS OBRAS E ENTREGA DOS APARTAMENTOS, OU EVENTUAL PROVOCAÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL.

PONHO FIM A ESTE LITÍGIO.

SUCUMBENTE, A REQUERIDA SUPORTARÁ AS CUSTAS E DESPESAS DO PROCESSO E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS AO PATRONO DOS AUTORES, QUE FIXO, EM 10% SOBRE O VALOR DADO À CAUSA.

Publique-se e intinem-se.

São Carlos, 07 de maio de 2018.

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