

**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: **1007701-24.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**
 Requerente: **RENATO GIOMETTI CASALE**
 Requerido: **Torri D'grécia Empreendimentos Imobiliários Ltda. Spe e outros**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Processo nº 1007701-24.2015

Vistos.

RENATO GIOMETTI CASALE ajuizou a presente **ação de COBRANÇA** em face de **TORRI D'GRÉCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA SPE, PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ADEMIR JORGE ALVES, JOSÉ MAURÍCIO MORETTI PÍNTO e CARAJÁS CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME**, todos devidamente qualificados nos autos.

Aduz o autor que celebrou com a requerida **TORRI D'GRÉCIA EMPREENDIMENTOS**, representada por sua sócia a correquerida **PARINTINS**, representado por seus sócios os correqueridos **ADEMIR** e **JOSÉ MAURÍCIO**, dois instrumentos de compra e venda de imóvel, um para a aquisição do apartamento nº 34 e outro para o apartamento nº 22. A entrega dos imóveis foi ajustada para janeiro de 2014 e outubro de 2014, respectivamente. No início de 2015 tomou conhecimento de que a corré **CARAJÁS** assumiu o empreendimento e que a Parintis nomeou como seu

**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**

procurador o corréu MAURÍCIO DANTAS. Ingressou com a presente pleiteando aluguéis mensais desde a data que os imóveis deveriam ser entregues até a data do ajuizamento no valor total de R\$ 45.620,00 (R\$ 1.790,00/mês do apartamento nº 34 e R\$ 1.675,00/mês em relação ao apartamento nº 22), além dos aluguéis até a data da entrega dos imóveis.

A inicial veio instruída com documentos.

A fls. 103 foi homologada a desistência do pleito em relação aos correqueridos CARAJAS e MAURÍCIO DANTAS.

Os requeridos foram citados às fls. 91, 93, 95, 97.

Às fls. 107/111 os correqueridos PARINTINS e ADEMIR apresentaram contestação sustentando preliminar de ilegitimidade passiva do corréu Ademir. No mérito, argumentaram que o autor não comprovou que os imóveis seriam, de fato, alugados e que o valor dos locativos seria equivalente a 1% sobre o valor dos imóveis.

Sobreveio réplica às fls. 132/134.

Embora a correquerida TORRI D'GRÉCIA tenha encartado procuração nos autos (cf. fls. 112), deixou de apresentar defesa. O correquerido JOSÉ MAURÍCIO também não contestou.

As partes foram instadas a produzir provas. Os correqueridos PARINTINS e ADEMIR peticionaram mostrando desinteresse (fls. 139). O autor não se manifestou.

**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****É o relatório.**

DECIDO, no estado em que se encontra a lide, por entender completa a cognição.

A princípio cabe acolher a tese de ilegitimidade passiva sustentada por ADEMIR JORGE ALVES e do corréu JOSÉ MAURÍCIO MORETTI PINTO, ainda que revel.

Os contratos celebrados foram firmados pelo autor com a pessoa jurídica PARINTINS, empresa limitada, com existência própria que não se confunde com os sócios.

Cabe salientar, por oportuno, que no ajuizamento não houve pedido específico de desconsideração da personalidade jurídica e ainda não vigoravam os artigos 133 a 137 do Novo Código de Processo Civil.

Passo à análise do mérito em relação às rés remanescentes: PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e TORRI D'GRÉCIA LTDA SPE.

Os contratos, como dito, foram firmados pela correquerida PARINTINS. O que justifica a inclusão da empresa TORRI D'GRÉCIA no polo passivo é o “contrato particular de promessa de compra e venda com dação em pagamento e cessão de incorporação” carreado por cópia às fls. 51 e ss.



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

A entrega dos imóveis foi prevista para janeiro de 2014 e outubro de 2014 (mas com uma tolerância de 180 dias – cláusula 4.3 – fls. 21).

Esse prazo extra é natural em empreitadas de tal envergadura, pois sempre surgem imprevistos no desenrolar dos trabalhos; nessa linha de pensamento é também natural que os contratantes devem tolerar um retardo na conclusão da construção (considerada como um todo).

Cabe, assim, reconhecer que no “espírito” dos compradores ficou marcado que a conclusão das obras ocorreria de fato em **julho de 2014 e abril de 2015** – acrescentando-se 180 dias da data inicial.

Quando a ação foi ajuizada, em 29/07/2015, o prazo já havia escoado e os imóveis não haviam sido entregues.

A correquerida PARINTINS, única ré remanescente que apresentou defesa, apenas sustenta a falta de comprovação de que os imóveis seriam alugados depois de entregues. Nada mencionou sobre o atraso das obras e também não impugnou os valores cobrados a título de aluguel.

O atraso, que ainda se verifica (como podemos notar a fls. 67), extrapolou (e muito), o que estava previsto no contrato: os imóveis ainda não foram disponibilizados ao autor.

Como venho decidindo em casos análogos, os consumidores que se deparam com tal situação devem ser ressarcidos dos gastos que tiveram com locativos e taxa condominial do imóvel que ocuparam durante o prazo de atraso, ou, ainda, fazem jus a lucros cessantes equivalentes


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

ao locativo do imóvel retido indevidamente (opção feita pelos autores na portal – v. fls. 07/08).

Assim, a ré deve pagar aos autores o valor dos aluguéis que os imóveis renderiam: a) R\$ 1.790,00/mês referente ao apartamento nº 34, desde janeiro de julho 2014 e b) R\$ 1.675,00/mês em relação ao apartamento nº22 desde abril de 2015. Esses locativos serão computados até a efetiva entrega das chaves.

Nesse sentido, inclusive, entendendo irrelevante a tese sustentada pela PARINTINS em sua defesa:

Ementa: INDENIZAÇÃO – Demora na entrega da unidade - Prazo certo fixado para conclusão do empreendimento e entrega ao comprador, não observado – Prazo de tolerância – Ausente irrisignação do autor quanto à sua adoção – Manutenção – Prazo de entrega, de qualquer forma, excedido - Não caracterização de ocorrência de força maior ou caso fortuito – Condições apontadas a revelar falta de regular previsão – Mora caracterizada – Ressarcimento de despesas decorrentes da locação de outro imóvel – Afastamento – Ausente nexu causal - Multa e juros pelo atraso em favor do comprador – Afastamento, diante ausência de previsão contratual e impossibilidade de aplicação por analogia – **Obrigação das rés, contudo, de indenizarem o comprador por perdas e danos pelo período da mora na entrega da unidade, pela simples indisponibilidade do bem, que independe da destinação de seu uso, a partir do término do prazo de tolerância até a efetiva entrega das chaves** - Súmulas 159 e 162 deste Egrégio Tribunal - Fixação em valor mensal correspondente a 0,5% sobre o valor do contrato, atualizado pela Tabela Prática deste Tribunal e incidentes juros de mora de 1% ao mês desde a citação – Sentença, em parte, reformada – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (TJSP, Apelação 1029952-37.2014, Rel. Des. Elcio Trujillo, DJ 26/04/2016 - destaquei).

**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**

Ante o exposto, JULGO EXTINTA a presente ação em relação à ADEMIR JORGE ALVES e JOSÉ MAURÍCIO MORETTI PINTO, e o faço nos termos do artigo 485, VI, do CPC.

Outrossim, JULGO PROCEDENTE o pleito inicial para CONDENAR as requeridas, TORRI D'GRÉCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA SPE e PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, a pagar ao autor, RENATO GIOMETI CASALE, R\$ 21.480,00 (desde julho/2014 até o ajuizamento – apartamento nº 34) e R\$ 5.025,00 (de abril de 2015 até o ajuizamento – apartamento nº 22), com correção a contar do ajuizamento, mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação. As rés pagarão, também, locativo mensal de R\$ 1.790,00 e R\$ 1675,00 relativos aos meses que se venceram no curso da lide após o interregno já especificado até a entrega efetiva das chaves, com correção a contar de cada vencimento, o que será apurado por simples cálculo. Tudo deve ser acrescido de juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Diante da sucumbência recíproca, as custas processuais serão rateadas entre as partes remanescentes. Fixo honorários advocatícios ao procurador do autor em 10% do valor dado à causa e ao procurador dos correqueridos PARINTINS e ADEMIR também em 10% do valor dado à causa.

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença, fazendo o requerimento necessário nos termos dos artigos 523 e 524, do CPC.



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

P.R.I.

São Carlos, 23 de agosto de 2016.

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