

**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: **1010638-41.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Incorporação Imobiliária**
 Requerente: **Fabio Zucchi Martinelli**
 Requerido: **PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. e outro**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Processo nº 1010638-41.2014**VISTOS**

FABIO ZUCCHI MARTINELLI ajuizou **AÇÃO DECLARATÓRIA DE SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DE DÉBITO c.c. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA** em face de **ARVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, todos devidamente qualificadas.

Aduz o autor, que na data de 30/08/2013 adquiriu uma suíte standard 1505 do empreendimento apart-hotel "Blue Tree Towers" através de contrato particular de compromisso e venda. A primeira ré figurou como vendedora e a segunda como incorporadora comprometendo-se a construção de um imóvel de alto padrão destinado à hotelaria e à realização de eventos. Após a conclusão alienariam a citada unidade ao autor. Desde a assinatura do contrato suas obrigações vêm sendo cumpridas integralmente, inclusive, pagamentos. Ocorre que as empresas requeridas não estão cumprindo o avençado; primeiro paralisaram o empreendimento devido a um embargo judicial ocorrido no início do ano de 2014, processo nº 1000508-89.2014.8.26.0566 da 4ª Vara Cível desta comarca de São Carlos/SP; e mesmo após autorização para retornar as obras, as mesmas não as iniciaram e nunca deram satisfações aos compradores.

**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**

Requeru a concessão da tutela antecipada ficando declarada a suspensão da exigibilidade de todas as parcelas vincendas do contrato e a proibição da cobrança de qualquer tipo de acréscimo e, ainda, da negatização de seu nome perante os cadastros de proteção ao crédito, a inversão do ônus da prova, a procedência da ação e o pagamento de todas as custas, despesas processuais e honorários advocatícios. A inicial veio instruída por documentos às fls. 15/153.

Tutela antecipada deferida em termos à fls. 166.

Ofícios carreados às fls. 180/182, 190/191, 218/219, 225, 252, 264, 270, 271 e 272.

Devidamente citadas as empresas requeridas apresentaram contestação alegando que: 1) há tempestividade da contestação mencionando o artigo 241, inciso III do CPC; 2) há falta de interesse de agir, pois as rés não se negaram a atender o pleito do autor quanto à suspensão do pagamento; 3) a ré Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda., sempre manteve os seus clientes informados sobre todos os acontecimentos; 4) não houve qualquer infração ao disposto na Lei 4.591/64; 5) não há litígio algum a ser tutelado pelo Poder Judiciário. Requereram pelo acolhimento a preliminar lançada pelas rés, caso contrário, seja julgada improcedente a presente ação condenando o autor ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios.

Sobreveio réplica às fls. 226/235.

As partes foram instadas a produção de provas às fls. 267. O autor manifestou interesse em julgamento antecipado da lide à fls. 273.

A tentativa de conciliação (fls. 275) que restou infrutífera conforme termo de audiência de fls. 282.



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

Relatei.

Decido, antecipadamente, por entender completa a cognição.

A fls. 06, parágrafos 3º e 4º, o autor deixa claro o que pretende com este processo: apenas a suspensão das cobranças das parcelas vincendas do contrato até a retomada normal das obras do empreendimento e que o juízo delibere a impossibilidade das rés promoverem a “negativação” de seu nome por conta do não pagamento das sobreditas parcelas.

Admitindo que a obra está mesmo atrasada, ou ainda, que não estão dando cumprimento adequado a sua parte no contrato, as rés não se opõem a suspensão almejada e também se comprometem a não promover qualquer restrição sobre os dados pessoais do demandante.

A respeito confira-se fls. 195, último parágrafo.

Nesse contexto e por força do que prevê o artigo 475 do CC, só nos resta reconhecer que eventual crédito das postuladas é mesmo inexigível até que as obras sejam retomadas e sigam o cronograma proposto, após a sanatória dos defeitos constatados.

Cito como paradigma as seguintes ementas:

“AÇÃO DE INDENIZAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS – SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DE PARCELA – ADMISSIBILIDADE, COM FUNDAMENTO NA EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO – CORREÇÃO MONETÁRIA,



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

CONTUDO, DEVIDA – CONDENAÇÃO POR LUCROS CESSANTES CORRESPONDENTES AO ALUGUEL NO PERÍODO DO ATRASO DAS OBRAS DEVIDA, INDEPENDENTE DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL PARA LOCAÇÃO OU MORADIA – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. – VOTO N. 16.876 – APELAÇÃO 0000942-24.2013.8.26.0019 – COMARCA DE AMERICANA – 1ª VARA CÍVEL – APELANTES: API SPE 11 PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E AGRE EMPREENDIMENTO S/A - APELADOS: ADILSON JOSÉ BOIANCA LOREUNÇO e SANDRA MARIA PAZINI BOIANCA LOURENÇO.

Também:

AGRAVO REGIMENTAL EM AGRAVO DE INSTRUMENTO – COMPRA E VENDA – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – DECISÃO QUE DEFERIU A TUTELA ANTECIPADA PARA VINCENDAS, BEM COMO A ABSTENÇÃO DAS RÉS DE INCLUÍREM O NOME DO AUTOR NOS CADASTROS DE INADIMPLENTES – REQUISITOS PRESENTES – MANUTENÇÃO DA R. DECISÃO AGRAVADA – RECURSO IMPROVIDO. – AGRAVO REGIMENTAL N. 2147281-04.2015.8.26.0000/50000 – AGRAVANTES: URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S/A – SP-60 – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E ANTARES AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA. e AGRAVADO: EDER RONALDO PEREIRA GOMES – COMARCA DE TAUBATÉ.

E, ainda:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PRAZO CONTRATUAL PARA ENTREGA DA OBRA EXPIRADO. APLICABILIDADE DA EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS (ART. 476 DO CPC). PLEITO DE SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DE PRESTAÇÕES VENCIDAS E


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

VINCENDAS E DE ABSTENÇÃO DE EVENTUAL NEGATIVAÇÃO EM ÓRGÃO DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO. ADMISSIBILIDADE. PRESENTES OS REQUISITOS LEGAIS AUTORIZADORES DA CONCESSÃO DE TUTELA ANTECIPADA (ART. 273 DO CPC). AUSÊNCIA DE PERICULUM IN MORA INVERSO. AGRAVO PROVIDO.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Pelo exposto, **ACOLHO o reclamo** para, com base no art. 476 do CC reconhecer que as copostuladas não se encontram cumprindo, como propuseram, suas obrigações contratuais e, assim, seu eventual crédito, previsto na mesma avença ficará **inexigível até que retomem a normalidade da obra após a sanatória de eventuais vícios constatados**. Nessa linha de pensamento o autor fica liberado do depósito das parcelas vencidas a contar do ajuizamento e vincendas, na dependência da retomada das obras como acima previsto.

Outrossim, determino que as postuladas se abstenham de promover a restrição/protesto contra o autor por conta das parcelas vencidas a contar do ajuizamento da ação e todas as demais vincendas, sob pena de multa de R\$ 10.000,00 para cada ato concretizado indevidamente.

Sucumbentes, arcarão as rés com as custas e despesas do processo e honorários advocatícios ao patrono do autor, que fixo, por equidade, em R\$ 1.000,00 para cada uma.

P. R. I.

São Carlos, 30 de novembro de 2015.



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

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