

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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

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

Processo Digital nº: **1003261-20.2018.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**
 Exequente: **Felicio Vanderlei Deriggi e outros**
 Executado: **Casaalta Construções Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flavia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

Felício Vanderlei Deriggi, Lauriberto Deriggi, Sérgio Aparecido Deriggi, Márcia Helena Jorge Pinho Deriggi, Valmir Crempe, Magda Deriggi Crempe, Artur Chinaglia Deriggi e Fabiana Casemiro Dadalto Deriggi, ajuizaram a presente ação em face de CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA., requerendo a condenação desta ao pagamento da quantia de R\$ 1.100.00 (um milhão e cem mil reais).

Aduziram, em síntese, que em 3 de julho de 2013, firmaram com a ré um instrumento particular de confissão de dívida, no qual a ré confessou e reconheceu ser devedora da importância de R\$ 291.925,35 e mais cinco unidades habitacionais, estabelecendo-se o valor mínimo para cada unidade de R\$ 220.000,00, no empreendimento que seria construído na matrícula nº 125.198 do CRI de São Carlos. Após a assinatura do instrumento particular, a ré efetuou o pagamento da quantia em dinheiro, todavia, não cumpriu a parte relativa à entrega dos imóveis, uma vez que a obra está paralisada, nada obstante o prazo de entrega previsto para fevereiro de 2016, podendo ser prorrogado por mais 180 dias, ou seja, até agosto de 2016, que não foi cumprido pela ré.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

A ré, em contestação de fls. 52/65, alegou: 1) ausência de documentos indispensáveis; 2) inconsistência nos cálculos; 3) não comprovação do atraso nas obras – ausência de causa de pedir – inépcia da inicial; 4) incorreção nos valores atribuídos aos imóveis pelos autores; 5) abusividade na multa cominatória; 6) juros moratórios são devidos somente a partir da citação; 7) cobrança excessiva de valores, pugnando pela condenação dos autores nos termos do art. 940 do CC.

Réplica de fls. 99/105, com a juntada de novos documentos.

Decisão de fls. 116 determinou à ré que se manifestasse sobre os novos documentos juntados pelos autores.

Manifestação da ré a fls. 119/122.

É o Relatório.

Fundamento e Decido.

Julgamento antecipado da lide nos termos do art. 355, I, do NCPC, tendo em vista a desnecessidade de dilação probatória.

Afasto a preliminar de ausência de documentos indispensáveis à propositura da ação, uma vez que suficientes para o julgamento os que foram colacionados pelos autores.

Ademais, os documentos mencionados pela ré são comuns às partes.

A ação tem como causa de pedir o inadimplemento do contrato de confissão de dívida, estando os cálculos baseados em referido instrumento.

Não há que se falar em ausência de comprovação do atraso nas obras, uma vez que o instrumento de confissão de dívida foi assinado em 03 de julho de 2013 (fls. 17), tendo transcorrido quase cinco anos e nada foi

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

construído no imóvel, conforme fotografias encartadas ao feito (fls. 108/115).

Ademais, a alegação da ré de que o prazo de entrega seria contado a partir da assinatura do contrato de financiamento com a CAIXA não se sustém em relação aos autores, que são os vendedores do imóvel onde seria edificado o empreendimento.

Não restam dúvidas de que a ré abandonou o imóvel e deve arcar com sua desídia.

O valor de cada unidade, outrossim, não pode ser inferior à quantia de R\$ 220.000,00. Esse valor, ademais, foi lançado no instrumento de confissão de dívida a fim de que a ré não viesse posteriormente a entregar aos autores o quinto apartamento com valor inferior ao padrão dos quatro apartamentos inicialmente previstos no contrato de compra e venda.

Tendo em vista que a ré não adimpliu o contrato, deixando de entregar os imóveis no prazo de 18 meses, que somados aos 6 meses de tolerância, totalizam 24 meses, de rigor sua condenação ao pagamento do valor equivalente a cinco unidades, cujo valor unitário não pode ser inferior a R\$ 220.000,00. Confira-se, a respeito, o quadro descritivo das unidades e seus respectivos valores (fls. 106/107).

A respeito do valor, confira-se, ainda, a propaganda veiculada pela própria ré acerca do empreendimento Residencial Guerino Deriggi, no qual consta “unidades a partir de R\$ 233 mil” (fls. 20).

Dessa maneira, não há que se falar em valor excessivo atribuído a cada unidade como pretende a ré.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Também não há qualquer excesso no valor relativo à multa moratória, uma vez que a cláusula terceira do instrumento particular de confissão de dívida prevê a cobrança de multa de 5% sobre o valor devido e confessado mais juros de mora de 1% ao mês, até a data do efetivo pagamento (fls. 16).

Se o valor devido e confessado corresponde à quantia de R\$ 291.925,35, mais cinco unidades habitacionais (fls. 16), considerando-se que a ré pagou somente o valor de R\$ 291.925,35, o que foi confessado pelos autores, a multa deve corresponder ao valor de cinco unidades, tendo como valor unitário a quantia de R\$ 220.000,00.

Com relação aos juros moratórios, uma vez que expressamente previstos contratualmente, sua incidência deve ter como termo inicial a data prevista para a entrega da obra que corresponde à data do inadimplemento da obrigação e não a data da citação como pretende a ré.

A esse respeito, o art. 397 do Código Civil estabelece:

“O inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor.”

Não havendo qualquer irregularidade, descabe a aplicação do art. 940 do Código Civil.

Pelo exposto, julgo procedente o pedido, para o fim de condenar a ré a pagar aos autores a quantia de R\$ 1.380.315,03 (um milhão, trezentos e oitenta mil, trezentos e quinze reais e três centavos), devidamente corrigida e acrescida de juros de mora a partir de janeiro de 2018 (planilha de fls. 29). Sucumbente, condeno a ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação.

Publique-se. Intimem-se.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

São Carlos, 22 de junho de 2018.

Juiz(a) **Flavia de Almeida Montingelli Zanferdini**

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