



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1009573-11.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **AIRTON DONISETI BIANCHI e outro**
 Requerido: **CONSTRUTORA RESIDENCE LTDA e outro**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Airton Doniseti Bianchi e Rita de Cássia Dias Bianchi ajuizaram ação de rescisão contratual cumulada com devolução de quantias pagas e indenização por danos materiais e morais contra **Construtora Residence Ltda e Roca Imóveis Ltda**. Alegaram, em síntese, que em 05 de agosto de 1.995 adquiriram o apartamento nº 623, no bloco 6, do Residencial Tapajós, nesta cidade, pelo valor de R\$ 51.680,00, tendo efetuado o pagamento de R\$ 12.955,01. Entretanto, o empreendimento não foi concluído até a presente data, e as requeridas se negam a solucionar esta pendência amigavelmente. Informaram também que o Ministério Público já promoveu ação civil pública em face da segunda requerida, que tramitou pela 3ª Vara Cível local e que foi condenada a abster-se de alienar quaisquer unidades daquele empreendimento. Pediu a rescisão do contrato; a devolução integral das parcelas já pagas; indenização por danos morais e materiais; os benefícios da gratuidade processual.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 05/92.

Concedidos os benefícios da gratuidade processual à fl. 93.

A primeira requerida, citada por edital (fl. 99), contestou, por meio de curadora especial, alegando, preliminarmente, ser nula a citação por edital, uma vez que não houve outras diligências neste sentido e que a requerida teve sua falência decretada nos autos nº 0007883-84.2004.8.26.0510, da 2ª Vara Cível de Rio Claro. No mérito, apresentou negativa geral, requerendo a nulidade da citação e a improcedência da ação (fls. 127/128).

A segunda requerida, devidamente citada (fl. 102), também apresentou resposta em forma de contestação alegando, em preliminar, inépcia da inicial, ilegitimidade


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

passiva e a prescrição da ação. No mérito, afirmou não ter celebrado qualquer tipo de contrato com os requerente, não sendo razoável ter que devolver valores que não foram recebidos por esta co-ré. Requereu a improcedência (fls. 103/110).

Replica às fls. 122/123. Certidão de objeto e pé dos autos de falência da primeira requerida (fls. 157/160). Manifestação do Ministério Público, requerendo o envio dos autos ao juízo falimentar às fls. 168/169. Determinação para que os autos fossem remetidos ao juízo falimentar (fl. 170). Devolução dos autos a este juízo (fl. 176).

Por fim, os autores pediram desistência da ação em relação à primeira requerida, a Construtora Residence Ltda (fl. 263), tendo havido concordância por parte da curadora especial (fl. 267).

É o relatório.
Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio.

De início, acolhe-se o pedido de desistência em relação à Construtora Residence Ltda, pois houve concordância da curadora, extinguindo-se o processo, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, inciso VIII, do Código de Processo Civil.

Quanto à imobiliária Roca Imóveis, reconhece-se a prescrição.

Com efeito, os autores imputam à segunda requerida corresponsabilidade, porque promoveu propaganda e venda do empreendimento sem observância do disposto no artigo 20, inciso V, da Lei nº 6.530/78, pois anunciou imóvel loteado ou em condomínio sem mencionar o número de registro do loteamento ou da incorporação no Registro de Imóveis.

Todavia, ainda que se admita o fato, há que se observar que o compromisso de compra e venda foi celebrado pelos autores em 05 de agosto de 1.995. Este é o marco inicial da prescrição, pois com a celebração do negócio jurídico, já se havia consolidado o suposto ato ilícito perpetrado pela demanda. Isto sem considerar que, no caso em apreço, poder-se-ia cogitar de exclusão de responsabilidade, de acordo com a cláusula 1.7.1. Mas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

admitamos a prática do ato ilícito, pois mesmo assim a pretensão deduzida nesta ação deve efetivamente ser declarada prescrita.

À falta de regramento legal específico, o prazo prescricional era de vinte anos, nos termos do artigo 177, do Código Civil de 1916, por ocasião da celebração do negócio jurídico. Nesses casos, necessário aplicar-se a regra de transição prevista no artigo 2.028, do Código Civil em vigor: *Serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada.*

Quando da entrada em vigor do Código Civil de 2002, em 11 de janeiro de 2003, não havia transcorrido mais da metade do prazo prescricional da lei anterior, pois de agosto de 1.995 a janeiro de 2003 são menos de oito anos, de vinte anos considerados. Desse modo, a partir da entrada em vigor do novo Código, há que se contar a prescrição decenal, prevista no artigo 205.

Assim, contados dez anos de 11 de janeiro de 2003, tem-se que, quando da propositura da ação, em 22 de outubro de 2014, já havia transcorrido o prazo de dez anos, fulminando-se, sem dúvida, qualquer pretensão deduzida pelos autores.

Ante o exposto: a) **homologo o pedido de desistência em relação à Construtora Residence Ltda, extinguindo-se o processo, sem resolução de mérito, nos termos do artigo 485, inciso VIII, do Código de Processo Civil;** b) **julgo improcedente o pedido quanto à Roca Imóveis Ltda, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso II, do Código de Processo Civil.**

Condeno os autores ao pagamento das custas processuais respectivas e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da ação, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, respeitada a gratuidade processual, de acordo com o artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 26 de outubro de 2017.

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