



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

### SENTENÇA

Processo nº: **1004425-82.2015.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**  
 Requerente: **Cesar Sadao Azuma Ito**  
 Requerido: **Arvore Azul Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

CESAR SADAO AZUMA ITO, qualificado na inicial, ajuizou Ação de Rescisão Contratual com Restituição de Quantias Pagas em face de ARVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e GIGANTE IMÓVEIS LTDA., também qualificados, alegando ter firmado com as rés, em 15/07/2013, Instrumento particular de Compromisso de Venda e Compra e Outras Avenças, tendo como objeto a unidade habitacional apartamento suíte standard de número 1208, do Edifício Apart Hotel Carmine Botta, Rodovia Engenheiro Thales de Lorena Peixoto Junior (SP-318), Km 237, pelo preço de R\$ 280.000,00, com prazo de entrega de 32 meses a partir da assinatura do contrato e tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, reclamando estar as obras paralisadas há quase 02 anos, sem qualquer previsão de retomada, não havendo qualquer expectativa de conclusão, sendo que apenas 5,7% do projeto estaria completo, à vista do que requereu a rescisão contratual com a consequente devolução dos valores pagos pelo requerente, atualizados, com os acréscimos legais desde o desembolso, além da devolução das arras em dobro conforme art. 418 do Código Civil, totalizando o valor de R\$ 233.057,90.

As rés contestaram sustentando a ilegitimidade passiva da ré, *Gigante Imóveis Ltda*, por ter apenas intermediado as negociações, alegando que as obras foram paralisadas por força de Ação Cautelar de Produção Antecipada de Provas, de nº 1000508-89.2014.8.26.0566, em trâmite na 4ª Vara Cível desta Comarca, além de problemas ocorridos com a construtora responsável e a necessidade da alteração do projeto inicial da obra pela rés *Parintins e Árvore Azul*, de modo que pugnou pela improcedência da ação, destacando que em caso de se rescindir o contrato com a devolução de valores, deverão ser retidos 25% dos valores a título de gastos com administração e propaganda, sendo improcedente qualquer devolução de valores em dobro, uma vez que não deu causa à rescisão contratual.

O autor replicou defendendo a legitimidade da ré, *Gigante Imóveis Ltda.*, posto que participou conjuntamente na promoção do empreendimento e das negociações, tendo exclusividade nas vendas dos imóveis, ainda afirma ser incabível qualquer retenção dos valores, uma vez que as rés deram causa à rescisão contratual, além de não haver qualquer previsão contratual neste sentido, reiterando, por fim, que as obras encontram-se paradas, com apenas 5,7% concluídos, e sem previsão de término, de modo que requer a procedência da ação.

O feito foi saneado, onde se afastou a alegação de ilegitimidade da ré, *Gigante Imóveis Ltda.*, por ser evidente a reunião entre as rés para promoção e conclusão do negócio, sendo a elas aplicável o art. 20 do CDC, e assim foi dada oportunidade às partes a se manifestarem sobre a atual situação da obra e eventual perspectiva dos trabalhos, não sendo apresentado qualquer fato novo sobre novos andamentos da obra, o que resultou na determinação



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

deste juízo em se juntar a estes autos o Laudo Pericial do local já elaborado na referida Ação Cautelar com o fim de se instruir este processo.

É o relatório.

DECIDO.

O prazo final de entrega das obras o qual seira dia 15/03/16 já se passou, mesmo se adicionássemos o prazo de prorrogação de 180 dias, o qual resultaria no dia 15/09/16, o prazo continua expirado. As rés, apesar de alegarem que a entrega não foi efetuada por questões alheias a sua administração e por outros problemas econômicos, admitem que as obras estão paralisadas e não conseguem prever sequer algumas perspectivas de trabalho para possibilitar a entrega do imóvel. Por fim, o Laudo Pericial juntado confirma as alegações do autor, concluindo que até o momento apenas foi realizado 5,7% do total da obra.

Uma vez que é de responsabilidade das rés a entrega do imóvel no prazo estipulado, sendo que eventuais questões causadas por terceiros deverão ser analisadas por via própria, faz-se mister a procedência do pedido, rescindido o contrato e restituindo os valores pagos, acrescidos de correção monetária pelo INPC a contar da data dos pagamentos e 1% ao mês de juros de mora a contar da citação.

Com relação ao pedido do autor da devolução em dobro dos valores dados em arras, pela aplicação do artigo 418, do Código Civil, não há como se negar que as três parcelas de R\$20.000,00, conforme estipulado no contrato, são referentes à entrada do negócio, sendo assim, não efetuada o cumprimento da obrigação, rescindindo-se o contrato por descumprimento das contratadas, é de rigor a aplicação do referido artigo, sendo que neste sentido já se decidiu:

*COMPRA E VENDA - Rescisão de contrato com devolução de quantias pagas – Culpa exclusiva das promitentes vendedoras que prometeram à venda imóvel anteriormente negociado com terceiro – Arras confirmatórias marcam o início da execução contratual - Diante da imprevisão do direito de arrependimento incide a regra do artigo 418 do Código Civil - Dever de devolução integral do preço acrescido de juros moratórios e correção monetária - Dano moral configurado - Recurso dos autores providos para majorar a indenização por danos morais para R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) – Recurso das rés provido em parte - Sentença reformada em parte.(Relator(a): J.B. Paula Lima; Comarca: Santa Isabel; Órgão julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 17/11/2015; Data de registro: 23/11/2015)*

Destaca-se que não caberia falar em direito a qualquer retenção pelas rés, na medida em que a rescisão foi dada por suas causas, pelo descumprimento do prazo de entrega. Nota-se pela leitura do contrato, que não há disposições com relação ao descumprimento contratual da requerida, sendo que as retenções ali citadas são no caso de inadimplemento do comprador, o que não é o caso.

Somado a isso, a rés não se propuseram efetivamente a correr os riscos de uma incorporação, pois apenas apropriaram-se do dinheiro dos compromissários compradores, não realizando efetiva administração e propaganda do empreendimento, estando este paralisado e sem perspectivas de trabalho, com já se decidiu anteriormente:

*Rescisão contratual c.c. restituição das quantias pagas. Construção por administração ("a preço de custo"). Título II, capítulo III, seção III da Lei*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

*nº 4591/64. Atraso na entrega de obra. Sentença improcedente. Descaracterização do instituto. Legitimidade passiva. Comissão de Representantes com função esvaziada. Movimentação financeira toda a cargo das requeridas. Precedente do STJ. Caso excepcional que autoriza devolução integral das parcelas pagas. Apelo provido. (Relator(a): Caetano Lagrasta; Comarca: Santo André; Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 08/05/2013; Data de registro: 15/05/2013)*

Ao final, o autor liquidou os valores, porém calculou os juros desde o pagamento, o que, entretanto, deve ser calculado desde a citação, de modo que deverá refazer esses cálculos em liquidação de sentença.

Os réus sucumbem e deverão, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que DOU POR RESCINDIDO o Instrumento particular de Compromisso de Venda e Compra firmando entre as rés ARVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e o autor CÉSAR SADA O AZUMO ITO, tendo por objeto a unidade habitacional apartamento suíte standard de número 1208, do Edifício Apart Hotel Carmine Botta, Rodovia Engenheiro Thales de Lorena Peixoto Junior (SP-318), Km 237, datado em 15/07/2013, e CONDENO os réus ARVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. e GIGANTE IMÓVEIS LTDA., solidariamente, a restituir ao autor CESAR SADA O AZUMA ITO o valor a ser apurado em regular liquidação de sentença, referente a todos os valores pagos em decorrência do contrato ora rescindido, com a restituição em dobro dos valores dados como entrada, acrescidos de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos pagamentos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, e CONDENO o réu ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

P. R. I.

São Carlos, 11 de julho de 2016.

**Vilson Palaro Júnior**

Juiz de direito.

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