



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: **1007734-48.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **ILSE FUNARI PINCA LOPES**
 Requerido: **GIGANTE IMÓVEIS e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

A autora **ILSE FUNARI PINCA LOPES** propôs a presente ação contra os réus **GIGANTE IMÓVEIS, PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., SALVADOR CARLOS MAZO e FATIMA REGINA DE MATOS MAZO**, requerendo seja declarado rescindido o contrato celebrado entre as partes, bem como sejam os réus condenados a restituir o valor total de todas as parcelas pagas pela autora e, ainda, a condenação dos réus no pagamento de indenização por danos morais.

Os réus, em contestação de folhas 72/86, suscitam preliminares de ilegitimidade passiva e de impossibilidade jurídica. No mérito, requerem a improcedência do pedido.

Réplica de folhas 152/166.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide, porque impertinente a dilação probatória, tratando-se de matéria de direito, orientando-me pela prova documental carreada aos autos.

De início, afasto a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pelos réus, tendo em vista que no instrumento particular de promessa de venda e compra, adesão e outras avenças, colacionado a folhas 14/20, consta o nome da corré Gigante Imóveis e da



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

corrê Parintins Empreendimentos Imobiliários no rosto do contrato (**confira folhas 14**). Da mesma forma, o contrato foi celebrado e assinado pelos demais corrêus, Salvador Carlos Mazo e sua mulher Fátima Regina de Matos Mazo, que figuram como promitentes vendedores e cedentes (**confira folhas 14**).

Afasto, ainda, a preliminar de impossibilidade jurídica, por ser matéria de mérito.

No mérito, não procede a causa de pedir.

Tratam-se, na verdade, de dois contratos celebrados entre as partes.

O primeiro, refere-se à promessa de venda e compra, adesão e outras avenças, em cujo objeto, conforme cláusula "I", os promitentes vendedores e cedentes se comprometem em vender e ceder à promissária compradora, cessionária e aderente, e esta se compromete em adquirir a fração ideal de 1/40 (um quarenta avos) dos imóveis descritos nos itens "a", "b" e "c" da cláusula "I" (**confira folhas 16**).

E a cláusula "II", sob o título "Da Finalidade", esclarece que a promessa de compra e venda e cessão de fração ideal de terreno tem por escopo a formação de um grupo de investidores para entre si aportarem dinheiro para a construção de um edifício residencial, a preço de custo por administração, composto por 40 unidades autônomas (**confira folhas 16/17**).

O segundo contrato, refere-se ao instrumento particular de gestão para construção de unidades habitacionais e outras avenças, celebrado entre a corrê Parintins Empreendimentos Imobiliários e os adquirentes das frações ideais (**confira folhas 97/128**).

Com a inicial a autora trouxe aos autos tão somente o instrumento particular de promessa de compra e venda e cessão de fração ideal de terreno. Assim, tenho que a causa de pedir é a rescisão do referido contrato.


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

Todavia, a compra e venda tornou-se perfeita e acabada, na medida em que a autora tornou-se coproprietária dos três imóveis juntamente com os demais adquirentes, tornando-se condôminos, os quais, resolveram entre si aportarem dinheiro para a construção de um edifício residencial, mediante administração a preço de custo. Assim, a autora não adquiriu a unidade autônoma como alegou, mas sim, a parte ideal correspondente a 1/40 (um quarenta avos) dos três imóveis descritos na cláusula "I" do compromisso de venda e compra.

Por outro lado, o artigo 43 da Lei 4.591/1964 dispõe:

“Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

II - responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a êstes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se fôr o caso e se a êste couber a culpa;”

Assim, caso haja atraso na entrega da obra, configura-se a mora do incorporador e, conseqüentemente, este estará obrigado a indenizar àquele que sofreu prejuízos decorrentes da mora ou inadimplemento.

Todavia, esta não foi a causa de pedir.

Dessa maneira, não há como acolher o pedido inicial na forma em que foi proposto.

Diante do exposto, rejeito o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, condeno a autora no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor atribuído à causa, ante a ausência de complexidade, com atualização monetária desde o



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

ajuizamento e juros de mora a partir da publicação desta.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 14 de abril de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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