



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1003021-30.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigações**
 Requerente: **MARIA PAULA AUAD DE CARVALHO**
 Requerido: **BS Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Vistos.

MARIA PAULA AUAD DE CARVALHO ajuizou ação contra **BS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, alegando, em resumo, que em outubro de 2011 contratou com esta a aquisição de uma unidade autônoma de nº 58, do bloco II, do Condomínio Rio das Pedras, mediante pagamento do preço em parcelas e promessa de entrega da unidade em abril de 2015, muito embora a construção da torre do prédio sequer tenha se iniciado, o que, aliado a outros fatos, induz sério risco de descumprimento contratual e justifica a formulação de pedidos tendentes a evitar danos, exatamente a autorização, que pede, para suspensão ou interrupção do pagamento das prestações remanescentes e vedação de apontamento de seu nome em cadastro de devedores.

Apensou-se o processo cautelar, no qual houve indeferimento do pedido de depósito do valor das prestações contratuais, mas inibiu-se a inserção do nome da autora em cadastro de devedores.

Citada, a ré contestou o pedido, alegando que a autora deixou de pagar as prestações vencidas desde janeiro de 2014, razão pela qual não pode atribuir-lhe descumprimento contratual. Argumentou que o contrato permite ampliação do prazo de entrega do empreendimento, em até cento e oitenta dias, sendo inverídica a assertiva de que a obra sequer foi iniciada.

Manifestou-se a autora.

Consta em apenso o processo cautelar nº 1001205-13.2014.8.26.0566, entre as mesmas partes, no qual a autora justificou sua preocupação com o descompasso da construção do empreendimento e pediu para depositar em juízo o valor das prestações pecuniárias devidas, para obstar-se o apontamento de seu nome em cadastro de devedores e para compelir a ré à exibição de documentos. Citada, a ré argumentou que a autora está inadimplente, que cumprirá o prazo para entrega do prédio e que a obra segue o planejado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Manifestou-se a autora.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O empreendimento em construção se localiza na Rua Miguel Petroni. Previu-se a entrega da obra em abril de 2015 (Quadro Resumo, Prazos), admitindo-se tolerância de até cento e oitenta dias (Cláusula XXII, Capítulo 10, Do Prazo da Obra), o que modificaria o prazo final para outubro de 2015. A autora adquiriu a unidade 58, do bloco II, do Edifício Praia do Coqueiro.

O preço de R\$ 133.725,00 seria pago mediante um sinal de R\$ 10.698,42, setenta e duas parcelas mensais de R\$ 928,64, a partir de 20 de outubro de 2011, dez parcelas semestrais de R\$ 4.011,75, com vencimentos a partir de 20 de março de 2012, embora não tenham vencimentos exatamente semestrais, e outras duas parcelas anuais, em 20 de março de 2012 e de 2013, de R\$ 8.023,50, submetendo-se todas as parcelas à correção pela variação do Índice Nacional do Custo da Construção (INCC).

Preocupada com o andamento da obra, a autora notificou a ré, em dezembro de 2013, reclamando esclarecimentos quanto ao cronograma, contratação de seguro e prestação de contas. Não obteve resposta.

A ré alegou que a autora deixou de pagar as prestações contratuais a partir de janeiro de 2014. Mas tal conduta se mostrava mesmo plausível, à falta de demonstração, pela ré, de que o ritmo da construção era compatível. Se continuasse os pagamentos, em dúvida a respeito do êxito da construção, poderia ampliar seu prejuízo e tal conduta se mostrou plausível porque a ré deixou de prestar informação convincente a respeito do andamento do empreendimento.

Limitou-se a ré a informar que as fundações existem desde 6 de junho de 2012; apenas isso; e é muito pouco, obviamente. Exigir da ré manter os pagamentos, sem expectativa de conclusão da obra no prazo prometido, seria um risco enorme.

A ré não optou por submeter o empreendimento ao regime de afetação previsto no artigo 31-A da Lei 4.591/64, com a alteração ditada pela Lei 10.931/2004. Sem previsão contratual, fato naturalmente de ciência da autora ao tempo da contratação da aquisição, não se poderia exigir unilateralmente a alteração, embora se reconheça a vantagem para o incorporador e para os compradores, na existência do patrimônio de afetação. Alias, a falta de opção constitui risco a mais para os adquirentes, dentre eles a autora.

Não houve contratação de financiamento imobiliário, pois a ré utiliza ou utilizaria recursos próprios. As prestações assumidas pela autora seriam e são pagas diretamente à incorporadora.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

A autora notificou a ré, pedindo o cronograma da obra e não foi atendida. Ingressou com ação cautelar com esse objetivo e também não foi atendida. Portanto, a omissão verificada justifica não apenas o acolhimento da pretensão cautelar mas também a suspensão do pagamento das prestações pecuniárias pendentes. Também houve exigência de informação a respeito de contratação de seguro, sem manifestação da ré.

A despeito de afirmar que cumprirá o prazo para conclusão da obra, a ré não apresentou documento capaz de prestigiar tal assertiva, muito menos de contrapor a prova apresentada pela autora, de que o empreendimento está ou parado ou em ritmo absolutamente incompatível com a previsão contratual de entrega para abril ou, até mesmo, outubro próximo. As fotografias de fls. 56/58 conferem plena plausibilidade às alegações da autora.

Assevere-se, uma vez mais, que a ré não apresentou o cronograma da obra e muito menos deu mostras claras a respeito do andamento. Não se sabe quantos empregados estão trabalhando, qual o andamento atual do empreendimento, qual a previsão de conclusão de cada etapa, enfim pouco ou nada se sabe. Bastaria a ré, a título de exemplo, apresentar nos autos fotografias demonstrando a evolução e exibir planilha revelando cada qual das etapas, para este juízo aferir a plausibilidade de suas alegações. Não fez isso quando notificada pela autora, não fez isso quando citada na ação cautelar e não fez isso quando citada na ação principal.

A prestação de contas, aludida inicialmente no processo cautelar, não se compatibiliza com o rito procedimento. Também se mostra incompatível a pretensão ao depósito do valor das prestações, pois a autora anunciou intenção de promover ação de rescisão do contrato.

Em princípio, os valores já pagos pela autora se afigura compatíveis com as obras até aqui executadas, ilação tirada a partir das fotografias juntadas e da carência de informações da ré. Justifica-se por isso a suspensão da exigibilidade das prestações remanescentes, ressalvada a hipótese de a ré promover a cobrança e demonstrar a adequação com o cumprimento de suas obrigações ou à conclusão do empreendimento.

Diante do exposto, **acolho os pedidos** apresentados por **MARIA PAULA AUAD DE CARVALHO** contra **BS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA..**

Suspendo a exigibilidade das prestações pecuniárias devidas pela autora, à ré, ressalvada a hipótese de cobrança por esta, se e quando demonstrar a adequação com o cumprimento de suas obrigações ou a conclusão do empreendimento.

Condeno a ré a, no prazo de cinco dias, exibir o cronograma da obra e apresentar a apólice de seguro garantia de entrega da obra, caso exista tal contrato. Rejeito o pedido de depósito judicial das prestações contratuais pecuniárias pendentes, mas inibo a ré de apontar o nome da autora em cadastros de devedores. Se a ré entender de cobrar as prestações vencidas, o que corresponde a direito de ação, à autora caberá exercer o direito de defesa.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono da autora, fixados por equidade em 10% do valor atribuído à causa principal, com correção monetária desde a data do ajuizamento.

P.R.I.

São Carlos, 01 de março de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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