

**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: **1000866-83.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Incorporação Imobiliária**
 Requerente: **Armin König e outros**
 Requerido: **Parintins Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outro**

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

Os autores Armin König, Daniel Aizemberg, Janete Aizemberg, Carlos Augusto Chenardi, Paulo Roberto Mascarenhas, Silvia Helena Zem Mascarenhas, Caleb Mascarenhas Luporini, Sarah Mascarenhas Luporini, Maria Mascarenhas Luporini Pires, Guilherme Guimarães Pires, Priscila Mascarenhas Luporini, Rogério Gonçalves Salvador Caram, Edson Ricardo Palopoli, Amelia Carolina Firmino Bergamasco Palopoli, Adriana Coatrini Thomazi, Nilson Thomazi, Soeli do Carmo Coatrini Thomazi, Daniele Coatrini Thomazi, Claudinê Aparecido Saldanha Junior, Irene Aparecida Mazzote Saldanha, Marmoraria Ibaté Ltda, Chel Brasil Empreendimentos e Participações Ltda, Fransergio Follis, Ana Rita Gallo, Maria Izildinha Roin Chenardi, Nelson Victor Queirós, Rosangela Magali da Motta Firmino Queirós, Loengrin Marino Neto, Cristiane Bergamo Barros Marino, Daniel José Mendes Canedo, Patricia Maria dos Reis Canedo, João Carlos Garcia Junior, Silvana Mara Toledo dos Santos König, Lider Concreto Ltda Epp, Marco Antonio Natri de Luca, Roberta Bacco de Luca, Maria Cecília Natri de Luca, Walter Paulo de Luca, Liliane Maria Salgado de Castro, Geoesp Geotecnia e Fundações Ltda, Marcos José de Stefani, Ivanilda Helena Zucolotto de Stefani, Celso Hiroshi Tamashiro, Izabel Aparecida Moretti Tamashiro e Associação dos Compradores do Edifício Residencial Torri D'grécia propuseram a presente ação contra a ré Parintins Empreendimentos Imobiliarios Ltda, Torri D'grécia Empreendimentos Imobiliários Ltda. Spe, requerendo: a) sejam as rés compelidas a exibir em juízo toda a documentação do empreendimento, tais como contratos de compra e venda de unidades já comercializadas, todos os recibos e notas fiscais dos materiais e mão de obra utilizada no empreendimento, relatório dos valores pagos e dos valores recebíveis de cada comprador; b) sejam as rés impedidas de



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

comercializar qualquer outra unidade do empreendimento para terceiros; c) seja a corré Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda. declarada destituída do cargo de incorporadora, transferindo-lhes as unidades ainda não comercializadas e os recebíveis, autorizando que a Associação e seus associados promovam a regularização do empreendimento perante todos os órgãos públicos, especialmente a Municipalidade, Corpo de Bombeiros, Ministério Público, INSS, Tabelionatos e Cartório de Registro de Imóveis, bem como possam exigir em juízo as indenizações cabíveis à espécie.

Decisão de folhas 719/720 indeferiu os pedidos de tutela antecipada e de expedição de ofícios ao Cartório de Registro de Imóveis e ao 38º Batalhão.

Pedido de reconsideração de folhas 721/725 foi indeferido pela decisão de folhas 730.

As corrés Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Torri D'Grécia Empreendimentos Imobiliários Ltda. SPE, em contestação de folhas 775/796, requerem a improcedência do pedido, alegando: a) que o valor da causa encontra-se incorreto, requerendo sua majoração de R\$ 10.000,00 para R\$ 6.440.000,00; b) que a presente ação é impertinente, tendo em vista que a Comissão de Representantes prevalece sobre a Associação de Moradores; c) que mediante contrato particular de cessão de incorporação, unidades habitacionais em construção, direitos e outras avenças, datado de 02 de fevereiro de 2016, a corré Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda. cedeu a título gratuito para a Comissão de Representantes as unidades (apartamentos e garagens), os recebíveis e a posse do empreendimento; d) que a Comissão de Representantes é a única autorizada pela Lei 4.591/64 para representar todos os adquirentes das unidades, bem como para adotar e colocar em prática as medidas tendentes a dar continuidade à incorporação, assumindo a administração da obra até a conclusão.

Nova manifestação dos autores às folhas 876/883, requerendo a reapreciação dos pedidos liminares e sejam declarados sem efeito e suspensos todos os atos e comunicados enviados pela comissão de Representantes.

**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**

Decisão de folhas 887 indeferiu a reapreciação da tutela e o pedido de folhas 882, "b", pois o provimento almejado atingiria pessoas alheias ao processo.

Réplica de folhas 890/900.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a prova oral ou pericial, orientando-me pelos documentos carreados pelas partes (CPC, artigo 434).

De início, rejeito a pretensão das rés em majorar o valor atribuído à causa, uma vez que o objeto da ação não é a rescisão dos contratos, mas a destituição de incorporadora, ficando mantido o valor atribuído pelos autores.

No mais, pretendem os autores, em síntese, a exibição de todos os documentos relacionados ao empreendimento Torre D'Grécia que se encontram na posse das rés, bem como a destituição da incorporadora Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda.

De acordo com a Lei 4.591/64, os adquirentes de unidades em construção podem pedir a destituição do incorporador nos casos de decretação de falência ou insolvência civil da incorporadora (artigo 31-F, § 1º, com redação dada pela Lei 10.931/2004) ou de paralisação da obra por mais de 30 dias, ou retardo excessivo do seu andamento (artigo 43, VI).

A referida Lei também estabelece no artigo 50 que será designada no contrato de construção ou eleita em assembleia geral a Comissão de Representantes composta de três membros, pelo menos, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o construtor ou incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento 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**

incorporação e, em especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplicação dos artigos 31-A a 31-F.

Tal comissão de representantes foi legalmente constituída conforme se vê às folhas 812/832.

E o artigo 50, § 1º, estabelece a forma de alterar a composição da Comissão de Representantes, mediante assembleia geral realizada com a maioria absoluta dos votos dos adquirentes, bem como de revogar qualquer de suas decisões.

Por outro lado, a incorporação do empreendimento já não se encontra mais nas mãos da corré Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda., tendo em vista que a incorporadora cedeu à Comissão de Representantes do Edifício Torri D'Grécia, a título gratuito, o imóvel objeto da matrícula nº 131.462, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos, bem como sua construção e incorporação, além das 18 unidades não comercializadas e os recebíveis (**confira folhas 833/842**).

Por fim, o empreendimento Edifício Torri D'Grécia é composto de 72 unidades, havendo a necessidade, para destituição da incorporadora ou alteração da Comissão de Representantes, da maioria absoluta dos adquirentes, no caso, 37 adquirentes, não tendo os autores atingido tal quorum. Inteligência do artigo 50, § 2º, da Lei 4.591/64. Os autores correspondem a um total de 34 adquirentes (**confira folhas 342/725**).

Assim, considerando que a corré Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda. já não se encontra mais na qualidade de incorporadora do empreendimento, encontrando-se atualmente como tal a Comissão de Representantes, que foi legalmente constituída, de rigor a improcedência dos pedidos.

**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**

Diante do exposto, rejeito o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Sucumbentes, condeno os autores no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 2.000,00, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado desta.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 18 de maio de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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