



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: **1011604-67.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Espécies de Contratos**
 Requerente: **Marlene Aparecida de Riggi Bueno e outro**
 Requerido: **Gigante Imóveis Ltda e outros**

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

Os autores Lineu de Oliveira Bueno e Marlene Aparecida de Riggi Bueno propuseram a presente ação contra as rés Arvore Azul Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Gigante Imóveis Ltda., requerendo: a) a tutela antecipada para suspender a exigibilidade de todas as parcelas vincendas, a contar da parcela com vencimento em 15/02/2015 até a comprovação de cumprimento do contrato com a retomada normal e efetiva das obras; b) a confirmação da tutela antecipada, proibindo as corrés de cobrarem o principal e qualquer tipo de acréscimo que incida sobre as parcelas ou negativarem o nome dos autores nos órgãos de proteção ao crédito; c) a condenação das rés no pagamento da quantia de R\$ 2.240,00 por mês, correspondente a 0,8% do valor do contrato, a título de lucros cessantes, a contar da data prevista para entrega, ou seja, 15/10/2015; d) a condenação das rés no pagamento de indenização por danos morais, em valor a ser arbitrado pelo juízo.

A tutela antecipada foi deferida às folhas 185.

As corrés, em contestação de folhas 126/135, suscitam preliminares de ilegitimidade passiva da corré Gigante Imóveis. No mérito, requerem a improcedência do pedido, alegando: a) que a suspensão do pagamento das parcelas prejudicará as obras; b) que o prazo de entrega das obras sequer expirou, pois o termo final é 15/07/2016; c) que não há danos morais porque o prazo de entrega da obra sequer expirou.

**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**

Réplica de folhas 234/241.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a prova oral ou pericial, orientando-me pelos documentos carreados (CPC, artigo 396).

De início, afasto a preliminar de ilegitimidade passiva da corrê Gigante Imóveis, tendo em vista que o nome dela consta no cabeçalho do contrato celebrado entre as partes, sendo, portanto, parte legítima, nos termos da legislação consumerista (**confira folhas 47/64**).

No mérito, pretendem os autores a concessão de liminar visando à suspensão da exigibilidade de todas as parcelas vincendas, a contar da parcela com vencimento em 15/02/2015 até a comprovação de cumprimento do contrato com a retomada normal e efetiva das obras; a confirmação da tutela antecipada, proibindo as corrés de cobrarem o principal e qualquer tipo de acréscimo que incida sobre as parcelas ou negativarem o nome dos autores nos órgãos de proteção ao crédito; a condenação das rés no pagamento da quantia de R\$ 2.240,00 por mês, correspondente a 0,8% do valor do contrato, a título de lucros cessantes, a contar da data prevista para entrega, ou seja, 15/10/2015; a condenação das rés no pagamento de indenização por danos morais, em valor a ser arbitrado pelo juízo.

O instrumento particular de compromisso de venda e compra e outras avenças celebrado entre as partes encontra-se colacionado às folhas 47/64.

No item “F” do referido contrato ficou convencionado o prazo de 32 meses para entrega das chaves, a partir da assinatura do contrato (**confira folhas 49**). Na cláusula “4.3” consta um prazo de tolerância de 180 dias em favor da vendedora, para entrega da unidade, a partir do prazo previsto no Quadro Resumo (**confira folhas 53**).



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

O contrato foi assinado em 31 de janeiro de 2013 (**confira folhas 62**).

Assim, o prazo de 32 meses para entrega das chaves, previstos no item “F” do quadro resumo, tem seu termo final em 30/09/2015. Entretanto, a cláusula “4.3” do contrato prevê o prazo de tolerância de 180 dias, que terá seu termo final em 31/03/2016.

Assim, de fato, o prazo final para entrega das chaves ainda não foi ultrapassado.

Todavia, como já fundamentado na decisão proferida às folhas 185, analisando-se a farta documentação carreada aos autos, em especial o parecer do Ministério Público, nos autos da Falência das corrés Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Árvore Azul Empreendimentos SPE Ltda., em curso perante a 5ª Vara Cível local (**confira folhas 137/159**), constata-se que há prova robusta e contundente quanto à paralisação da obra, notadamente devido à grande quantidade de ações propostas em face das corrés na Comarca de São Carlos.

Assim, evidenciado o fundado receio de dano irreparável aos autores, em razão da paralisação da obra.

Importante salientar que as corrés, em momento algum, impugnaram especificamente a alegação dos autores de que a obra se encontra paralisada. É o ônus da impugnação específica previsto no artigo 302 do Código de Processo Civil.

Dessa maneira, de rigor procedência do pedido de suspensão da exigibilidade das parcelas vincendas até a efetiva comprovação do cumprimento adequado do contrato, com a retomada efetiva da obra, confirmando a tutela antecipada.



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

Contudo, não há falar-se em condenação das rés no pagamento do valor de R\$ 2.240,00 mensais, a título de lucros cessantes, porquanto não expirado o prazo de entrega das chaves da unidade adquirida pelos autores.

Também não procede o pedido de condenação das rés no pagamento de indenização por danos morais, pelo mesmo motivo do prazo de conclusão da obra e entrega das chaves não ter se expirado.

Diante do exposto, acolho na parte mínima o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de suspender a exigibilidade de todas as parcelas vincendas, a contar da parcela com vencimento em 15/02/2015 até a comprovação de cumprimento do contrato com a retomada normal e efetiva das obras, confirmando a tutela antecipada, proibindo as corrés de cobrarem o principal e qualquer tipo de acréscimo que incida sobre as parcelas ou negativarem o nome dos autores nos órgãos de proteção ao crédito. Sucumbentes na maior parte, condeno os autores 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 a distribuição e juros de mora a partir do trânsito em julgado desta.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 23 de fevereiro de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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