

TUTELA ANTECIPADA CONTRA A FAZENDA

FORNECIMENTO DE MEDICAMENTO

Recurso re .
Tribunal TJSP

PARALISAÇÃO DAS OBRAS — RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS - POSSIBILIDADE

RESUMO

- ... ajuizaram ação de rescisão contratual c/c indenização por danos morais e ressarcimento de danos em face de S. Incorporações e Participações S.C. Ltda., N.U. e A.L.S.U., alegando que, no dia 30.05.1997, por instrumento particular de promessa de venda e compra, contrataram com os réus a aquisição de uma loja comercial localizada no andar térreo do empreendimento denominado P. Shopping Center, pelo preço de R\$ 100.000,00. - Sustentam que desembolsaram a quantia de R\$ 23.996,56, até que a co-requerida S. deixou de encaminhar boletos para que pudessem continuar honrando com a obrigação, sob o argumento de que buscava investimentos no exterior para dar continuidade à obra. - Aduzem que a construção está paralisada desde julho de 1997, ultrapassando o termo final previsto em contrato, qual seja, 30.11.1999. - Providenciaram a notificação extrajudicial da empresa, para que regularizasse sua situação, mas nenhuma medida foi adotada. - Ressaltam que a ré declarou falsamente no ajuste que era proprietária e legítima possuidora do terreno onde teria lugar a obra, quando os lotes estão registrados, na verdade, em nome de H.O.. Além disso, deixou a S. de cumprir o disposto nos arts. 32 e 43 da Lei 4.591/64, pois não providenciou o registro da incorporação, nem a regular prestação de contas e emissão de informes periódicos sobre o andamento da construção. - Postulam a rescisão do contrato, ressarcimento dos danos, com devolução das quantias pagas, e indenização por lucros cessantes, indicando para o fato de que são comerciantes e pretendiam exercer sua atividade no local, transferindo o fundo de comércio para imóvel próprio. - Com efeito, o ajuste entabulado entre as partes, tendo por objeto a venda e compra de unidade comercial, prevê, em sua cláusula 8ª, que o prazo para conclusão das obras é de trinta meses, com carência de cento e oitenta dias de prorrogação, por motivos de força maior. - Restou demonstrado, na espécie, o descumprimento da obrigação assumida pela construtora, que se comprometeu, segundo cronograma de obras, a concluir a edificação dos blocos no prazo máximo de trinta meses, a contar da data do ajuste, com a tolerância de até cento e oitenta dias, em caso de força maior. - Bem ressaltou o ilustre magistrado: "A ré confessa a paralisação da obra e, na realidade, as fotografias exibidas mostram que não saiu de um esboço de construção (f.) (...). - É de se ressaltar que o prazo de trinta meses para conclusão das obras já havia se esgotado quando da notificação procedida pelos compradores, bem como aquele de cento e oitenta dias estipulado para sua prorrogação, de acordo com cláusula 8ª do contrato" (f.). - A falta de pagamento das prestações pelos demais adquirentes não justifica o atraso nas obras, pois incumbia à construtora adotar medidas preventivas, tais como a contratação de seguro, para evitar que faltassem recursos para a continuidade do empreendimento. - Cuidando-se a inadimplência de evento que podia e devia prever, não há falar na superveniência de força maior. - Tem-se, ademais, que a circunstância de outros contratantes deixarem de honrar suas obrigações não pode acarretar prejuízos aos ora recorridos. - A rescisão do contrato, na espécie, foi motivada pelo descumprimento da prestação assumida pela apelante, e não pela desistência dos adquirentes, como pretende fazer crer. - Tanto é que os autores, afirmaram que deixaram de pagar as parcelas porque a construtora deixou de emitir os respectivos boletos, fato que não foi negado pelos réus, alegando que buscaria recursos no exterior para dar continuidade à obra. - De outra parte, é incontroverso que a apelante negociou as unidades sem o prévio registro da incorporação, o que afronta a lei e evidencia que quem primeiro descumpriu com sua obrigação, a teor do art. 1.092 do CC, foi ela. - As

matrículas e respectivas certidões de f. comprovam que os lotes componentes da área de terreno onde deveria ser realizado o empreendimento continuam registrados em nome de H.O., sendo que alguns deles estão hipotecados em favor do Banco de Investimento América do Sul S.A. (f.). - É certo que os imóveis foram adquiridos pela S. em 30.05.1996, por meio de contrato de venda e compra com responsabilidade hipotecária (f.). - Todavia, apesar de fazer constar do compromisso de venda e compra celebrado com os autores que providenciaria a retificação da incorporação, constata-se que o prévio registro, exigido pela lei, não foi providenciado pelos requeridos. - Na ApCív 70.

EMENTA

Inteligência da Lei 4.591/64. - Tratando-se de incorporação imobiliária, a paralisação das obras pela construtora - que não se justifica pela inadimplência dos demais adquirentes - e a negociação das unidades sem o prévio registro da incorporação dão ensejo a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda com a devolução das parcelas pagas, corrigidas monetariamente e acrescidas de juros moratórios.