



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**5ª VARA CÍVEL**

Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3605, Santos-SP - E-mail: santos5cv@tj.sp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1033897-09.2016.8.26.0562**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: \_\_\_\_\_  
 Requerido: **Maxcasa Xxviii Empreendimentos Imobiliários Ltda.**  
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **José Wilson Gonçalves**

\*Vistos.

Fls. 69/73: Acolho como emenda.

Cuidando-se de empreendimento de grande porte (construção de prédio de apartamentos), evidentemente, em caso de previsão de conclusão da obra para agosto do próximo ano, sem que sequer a fundação do edifício tenha sido executada até agora, há clara impossibilidade de adimplemento regular do contrato.

Veja que restam nove meses para expirar o prazo ajustado para a entrega da unidade ao comprador; e mesmo que se cogita de prazo adicional de seis meses, a partir desse vencimento, não existe, minimamente, condição de conclusão da obra, pois, em reforço, sequer a fundação foi executada até agora.

Ademais, para que o comprador tenha segurança jurídica, é imprescindível que a exigibilidade das parcelas avençadas, no que atina ao preço da unidade, seja associada ao estágio da obra, ao menos razoavelmente, não se podendo exigir o adimplemento pelo comprador, quanto à integralização do preço, se a incorporadora/construtora sequer deu início à obra, estando, pois, manifestamente em mora.

Por outro lado, a desistência do negócio por fato imputável à incorporado-



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**5ª VARA CÍVEL**

Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3605, Santos-SP - E-mail: santos5cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

ra/construtora não lhe autoriza a realizar retenção de porcentagem do preço já integralizado pelo comprador, mas antes, o comprador tem direito à restituição integral, com correção monetária contada de cada desembolso.

Portanto, é caso de concessão da tutela antecipada, porque a exigibilidade das parcelas restantes do preço, ante a intenção do comprador de rescindir o contrato, por culpa da incorporadora/construtora, de per si tem potencialidade de lhe causar graves danos, máxime pela possibilidade de efetuação de protesto e de restrição em órgão de proteção ao crédito.

Dessa forma, antecipo a tutela, para sustar a exigibilidade do saldo do contrato, proibindo, conseqüentemente, a realização de protesto ou de restrição em órgão de proteção ao crédito, bem como a tomada de qualquer iniciativa incompatível com esse estado de inexigibilidade, sob pena de multa pelo décuplo do valor considerado em cada ato de desobediência, cumulativamente, sem limitação de somatório final. Isto porque essa multa deve, na prática, ser apta a impedir a desobediência.

Sem prejuízo da multa acima fixada, poderá a ré, em caso de desobediência, responder por litigância de má-fé. Além disso, o responsável pelo cumprimento da ordem judicial poderá responder criminalmente (crime de desobediência) (a propósito, o art. 536, § 3º do CPC).

Considerando que o CEJUSC tem represados aproximadamente 300 processos deste juízo, com demora entre 4 e 5 meses só para agendar a audiência de conciliação, com insistentes reclamações (com razão) pelos respectivos advogados, ferindo a razoável duração do processo, deixo de determinar a remessa dos autos àquele setor. Se for o caso, se as partes manifestarem interesse inequívoco em conciliação, oportunamente será autorizada a remessa.

Cite-se conforme requerido, para, querendo, responder em quinze dias úteis, servindo esta decisão de mandado (ou carta de citação), com as cópias necessárias, notadamente da inicial e de aditamento, havendo.

Se a ação não for contestada validamente e tempestivamente, "presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor" (art. 344 do CPC).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SANTOS**  
**FORO DE SANTOS**  
**5ª VARA CÍVEL**

Rua Bittencourt, 144, Sala 32, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 4009-3605, Santos-SP - E-mail: santos5cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Int.

Santos, 07 de novembro de 2016.

**JOSÉ WILSON GONÇALVES**

**Juiz de Direito**

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