



Chaves & Maran
ADVOGADOS

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA DE
FALÊNCIAS E RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO FORO CENTRAL DA COMARCA
DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA**

Autos nº 0004549-98.2019.8.16.0185

CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA. – [EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL]

(“CASAALTA” ou “Recuperanda”), já devidamente qualificada nos autos de recuperação judicial em epígrafe, vem, em atenção à decisão do Mov. 19.893, expor e requerer o que segue.

A r. decisão intimou a Recuperanda para se manifestar acerca das manifestações apresentadas nos mov. 18.769 e 19.517, as quais consistem em objeções ao PRJ aprovado em AGC.

São Paulo / SP
+55 11 2574.2644
Rua do Rocio 350 Cj. 51
Vila Olímpia CEP 04552-000

Curitiba / PR
+55 41 3092.5550
Av. Cândido de Abreu 660 Sala 101
Centro Cívico CEP 80530-000

Florianópolis / SC
+55 48 3036.0476
Rod. Jose Carlos Daux 5500
Torre Jurere A Sala 413
Saco Grande CEP 88032-005

Rua Tenente João Gomes da Silva, 215 - Curitiba - PR
fone fax |41| 3015 2555 CEP 80.810-100
chavesemaran@chavesemaran.com.br
www.chavesemaran.com.br





Chaves & Maran
ADVOGADOS

A esse respeito, **a Recuperanda informa que já apresentou suas considerações nos autos sobre o tema por meio da manifestação do mov. 19881, sendo essas aqui reiteradas de maneira resumida,** a fim de evitar repetições desnecessárias

I – MOV. 18.769, 19.517 e 20.608 – MANIFESTAÇÃO DOS CREDORES ANDRÉ LEANDRO LOPES PIRES E MICHELE MENEZES DE SOUZA CARDOSO

Por meio das referidas manifestações, os credores se insurgem contra condições previstas no PRJ aprovado, sobretudo em relação ao pagamento dos credores da classe trabalhista, abordando também a questão afeta à suspensão das ações e execuções, pagamento da Classe II, índice de correção monetária e juros previstos no PRJ e suposta inviabilidade econômica da Recuperanda.

Em relação ao pagamento dos credores trabalhistas, sustentam os credores que a Recuperanda deveria apresentar garantia de pagamento àqueles que elegeram a “opção b” de pagamento. Isso porque, supostamente, a lei exige essa garantia quando o plano prevê prazo de pagamento superior a um ano (art. 54, § 2º). Em razão disso, apontam suposta irregularidade em relação ao pagamento dos créditos trabalhistas em 24 meses.

A alegação não faz o menor sentido.

Isso porque, **o plano de recuperação judicial prevê o pagamento dos créditos trabalhistas em um ano,** conforme “opção a¹” descrita na Cláusula 4.1 do PRJ. Ou seja: o requisito do art. 54, *caput*, que determina o pagamento em um ano, foi devidamente atendido pelo PRJ.

¹ **Opção A (“Opção Geral”):** Os Créditos Trabalhistas serão pagos em até 12 (doze) meses contados da Data de Homologação com desconto de 50% (cinquenta por cento).





Chaves & Maran
ADVOGADOS

Ocorre que, de forma a beneficiar os credores, a Recuperanda incluiu uma segunda opção de pagamento, na qual não há deságio, mas o pagamento é feito em 2 anos (cláusula 4.1 do PRJ, “opção b²”). Ora, apenas recebe nos termos dessa cláusula o credor que assim desejar.

É dizer: a Recuperanda cuidou de prever 2 condições de pagamento distintas aos credores da Classe I, sendo uma delas em 12 meses e outra em 24 meses (sem deságio) – justamente visando satisfazer o interesse dos credores que desejam receber mais rapidamente. A Recuperanda deixou a critério de seus credores a opção que lhe fosse mais conveniente.

Aliás, importante mencionar que dentro de um universo de 1.261 credores trabalhistas, apenas 3 se insurgiram contra a opção de pagamento, o que demonstra a satisfação da maioria dos credores com as condições previstas no PRJ. Prova disso é que, dos 222 credores que enviaram por e-mail à Recuperanda a sua opção de pagamento, 145 optaram pela “Opção B”.

O que se nota é que não faria sentido afetar uma cláusula que beneficia inúmeros credores apenas porque uma ínfima minoria (3 credores de 1.261 – repita-se) decidiram questionar as condições do PRJ **após** a sua aprovação, ainda que tais condições tivessem sido previstas há muito tempo, de modo que a objeção deve ser rejeitada.

Indo além, sustentam os credores que a Lei 14.112/2020 não deveria ser aplicada ao caso em tela. Mais uma vez, sem razão.

² **Opção B:** Os Créditos Trabalhistas serão pagos em até 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Homologação, da seguinte forma:

(a) Não será dado deságio nas verbas rescisórias e verbas remuneratórias; e

(b) As verbas indenizatórias, juros, multas dos arts. 467 e 477, da CLT e sanções processuais eventualmente aplicadas contra a CASAALTA (multa por litigância de má-fé, descumprimento de acordo, descumprimento de obrigações) serão pagas com 66% (sessenta e seis por cento) de deságio.





Chaves & Maran
ADVOGADOS

A Lei 14.112 entrou em vigor em 23/01/2021. Sendo assim, por força do que estabelece o artigo 5^o3 do mesmo Diploma Legal, a Lei tem produz efeitos desde sua publicação, de modo que a alegação não merece prosperar.

De igual forma, **não subsiste a alegação dos credores no sentido de que a AGC exigiria a participação do Sindicato dos Trabalhadores**. Ora, a AGC serve tão somente para deliberar sobre a forma de pagamento dos créditos sujeitos. Ou seja, não é discutida qualquer matéria acerca da relação de trabalho em si que exija a presença do Sindicato.

Na verdade, apenas seria exigida a presença do Sindicato caso houvesse “*i) redução salarial, ii) compensação de horários; ou iii) redução de jornada*”, conforme bem destacado pelo Administrador Judicial por meio da manifestação do mov. 21.229.

Insurgem-se ainda os credores contra a previsão do índice de correção monetária e juros previstos para pagamento dos créditos. Conforme já assinalado pela Recuperanda em oportunidade anterior, tais critérios versam exclusivamente sobre aspectos econômicos do PRJ e, portanto, não sujeitos ao controle de legalidade

Como sabido, a AGC é soberana para deliberar acerca do PRJ, sobretudo em relação a aspectos meramente econômicos, assim como é a questão ora trazida pelo credor. Aliás, esse foi o entendimento do E. TJPR ao se posicionar sobre o tema, seguindo o mesmo entendimento adotado pelo C. STJ⁴:

³ Art. 5^o Observado o disposto no [art. 14 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 \(Código de Processo Civil\)](#), esta Lei aplica-se de imediato aos processos pendentes.

⁴ REsp 1.630.932/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Terceira Turma, j. 18/6/2019, DJe 1º/7/2019





Chaves & Maran
ADVOGADOS

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. recuperação judicial. decisão singular que, dentre outras providências, homologou o plano de recuperação judicial apresentado pelas empresas recuperandas. **MODIFICAÇÕES NO PLANO ORIGINÁRIO QUE NÃO ELIDEM A SUA VALIDADE. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO AOS CREDORES, ANTE A APROVAÇÃO PELA MAIORIA DOS PRESENTES EM ASSEMBLEIA.** CRIAÇÃO DE SUBCLASSES DENTRO DE UMA MESMA CLASSE QUE NÃO VIOLA O PRINCÍPIO DA PAR CONDITIO CREDITORUM. **PRAZO DE CARÊNCIA, DESÁGIO E CORREÇÃO MONETÁRIA. QUESTÕES AFETAS À SOBERANIA DA ASSEMBLEIA. IMPOSSIBILIDADE DE INGERÊNCIA PELO PODER JUDICIÁRIO.** CONTROLE JUDICIAL QUE SE RESTRINGE À LEGALIDADE DAS DISPOSIÇÕES DO PLANO. CONFIRMAÇÃO DA PRETÉRITA DECISÃO LIMINAR PROFERIDA E, POR COROLÁRIO, manutenção da decisão agravada. recurso conhecido e DESprovido.⁵”

Por fim, ainda em relação ao pagamento dos créditos trabalhistas, sustentam os credores que a “Opção C” de pagamento da Classe II feriria a ordem de preferência dos créditos. Mais uma vez, a alegação não prospera.

Isso porque o credor da Classe II já é titular da garantia que eventualmente poderá ser levada a leilão, caso assim seja de seu interesse. Ou seja, caso assim opte, o credor da Classe II receberá o produto da venda de um bem que já lhe era garantido. Sendo assim, não há que se falar em qualquer tipo de ofensa à ordem de pagamento.

Aliás, visando beneficiar os credores trabalhistas, a Recuperanda previu que, caso tenha saldo remanescente da alienação dos imóveis hipotecados, esses serão destinados ao pagamento dos créditos trabalhistas.

⁵ TJPR - 18ª C. Cível - 0027404-10.2020.8.16.0000 - Curitiba - Rel.: JUIZ DE DIREITO SUBSTITUTO EM SEGUNDO GRAU CARLOS HENRIQUE LICHESKI KLEIN - J. 30.06.2021.





Chaves & Maran
ADVOGADOS

Desse modo, a Recuperanda pretende demonstrar que (i) o recebimento no prazo de 2 anos é uma faculdade do credor, (ii) o PRJ prevê condição de pagamento em 1 ano, satisfazendo o art. 54, *caput*, (iii) caso o referido credor entenda que lhe falta garantia, poderá optar por referida condição; (iv) o patrimônio da Recuperanda é suficiente para saldar essa obrigação; e (v) a maioria dos credores concorda com o pagamento dos créditos nos termos previstos no PRJ aprovado.

Em relação à suposta “inviabilidade econômica” da Recuperanda, é certo que a alegação não deve prosperar. Isso porque a Recuperanda vem experimentando melhora nos seus resultados financeiros, o que vem sendo possível graças à recuperação judicial. Ou seja, a homologação do PRJ permitirá que tais resultados sejam ainda melhores, considerando a repactuação do passivo concursal.

Aliás, basta a simples análise do RMA juntado no Mov. 20.503, para que se perceba que a atividade da Recuperanda é sim lucrativa e, portanto, viável.

O Administrador Judicial, ao analisar as demonstrações financeiras da Recuperanda relativas ao mês de setembro de 2021 destacou um aumento no ativo circulante da empresa, bem como a existência de lucro na operação. Vejamos:

“O Ativo Circulante **umentou** em R\$ 1,6 milhão na comparação com o mês anterior, motivado principalmente pelas seguintes variações: Disponível em + R\$ 1,6 milhão, Contas a Receber de Clientes em +R\$ 2,7 milhões e Estoques em -R\$ 2,7 milhões.

[...]

No mês em análise realizou R\$ 4,7 milhões de Receita Operacional Líquida, em relação ao mês anterior apresentou aumento de 142,0%.

A operação gerou -R\$ 3,3 milhões de custos no mês de setembro de 2021. Desta forma apresentando **lucro de R\$ 1,5 milhão** no Resultado Bruto da





Chaves & Maran
ADVOGADOS

atividade.” (mov. 20.503)

Ora, não parece razoável se falar em inviabilidade econômica de uma empresa que vem apresentando melhora em seus resultados financeiros e resultados positivos, além de gerar diversos empregos diretos e indiretos. É menos razoável ainda se falar em falência de uma empresa da empresa quando se leva em consideração tais aspectos. Aliás, como sabido, o cenário de falência não é o ideal pra nenhuma das partes envolvidas.

Importante ressaltar que, ao analisar a pretensão do credor em comento, o próprio Administrador Judicial atestou a viabilidade econômica da Recuperanda, opinando pela rejeição de sua objeção.

“Por fim, quanto à alegação de inviabilidade econômica da Recuperanda para o cumprimento do PRJ, entende esta Administradora Judicial que as afirmações novamente não prosperam.

Em acompanhamento às movimentações financeiras da sociedade empresária Recuperanda, denota-se que o processo de recuperação judicial tem sido fundamental para sua reestruturação, conforme os relatórios mensais de atividades apresentados por esta AJ nos presentes autos.”
(mov. 21.229)

Sendo assim, a objeção deve ser rejeitada também nesse ponto, de modo que o PRJ aprovado deve ser homologado, não havendo que se falar em falência da Recuperanda.

Em relação à previsão da suspensão das ações e execuções durante o cumprimento do PRJ, nota-se as alegações do credor não encontram qualquer respaldo, de modo que a cláusula deve permanecer inalterada.





Chaves & Maran
ADVOGADOS

Com efeito, sustenta o credor que a cláusula 5.3 “*pretende a **supressão das garantias fidejussórias** e a suspensão das ações e execuções em face dos garantidores, fiadores, avalistas e demais coobrigados, após a aprovação do plano.*” Na verdade, nota-se um equívoco aqui, já que a referida cláusula trata tão somente acerca da suspensão das ações e execuções e atos de constrição delas advindos, durante o cumprimento do PRJ.

Ora, a previsão não poderia ser mais lógica. Isso porque a aprovação do PRJ gera a novação dos créditos, na forma estabelecida no artigo 59 da LRF. Ou seja, a dívida anterior é substituída por uma nova, de modo que não faria sentido se permitir a busca da satisfação do crédito por meio de ação individual.

Aliás, a esse respeito já se pronunciou o C. STJ:

“Com efeito, **não há possibilidade de a execução individual de crédito constante no plano de recuperação** - antes suspensa - prosseguir no juízo comum, mesmo que haja inadimplemento posterior, porquanto, nessa hipótese, se executa a obrigação específica constante no novo título judicial ou a falência é decretada, caso em que o credor, igualmente, deverá habilitar seu crédito no juízo universal.⁶”

Frise-se ainda que o PRJ prevê tão somente a suspensão das ações – não a sua extinção – e apenas enquanto a Recuperanda estiver adimplente com as obrigações previstas no PRJ.

Desse modo, a objeção do credor deve ser afastada também nesse ponto, mantendo-se inalterada a cláusula 5.3 do PRJ.

⁶ STJ. REsp nº 1.272.697-DF. Rel. Min Luis Felipe Salomão. 4ª Turma. Data de Julgamento: 02/07/2015.





Chaves & Maran
ADVOGADOS

Por fim, em atenção ao princípio da eventualidade, a Recuperanda reitera aqui os seus argumentos em relação à manutenção da cláusula 5.5 do PRJ, **muito embora essa não tenha sido expressamente questionada pelo credor.**

A esse respeito, referida cláusula (que versa sobre a supressão das garantias) vincula todas os credores sujeitos à recuperação judicial. A solução encontra respaldo no fato de que, assim como as outras cláusulas, essa trata de aspectos estritamente econômicos e versa sobre direito disponível, de modo que não caberia ao Juízo Recuperacional a análise da matéria em sede de controle de legalidade, de acordo com o entendimento do STJ sobre o tema:

“RECURSO ESPECIAL. CONTROLE JUDICIAL DE LEGALIDADE DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL APROVADO PELA ASSEMBLEIA GERAL DE CREDITORES.

POSSIBILIDADE, EM TESE. **PREVISÃO DE SUPRESSÃO DAS GARANTIAS FIDEJUSSÓRIAS E REAIS NO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DEVIDAMENTE APROVADO PELA ASSEMBLEIA GERAL DE CREDITORES.** VINCULAÇÃO, POR CONSEQUENTE, DA DEVEDORA E DE TODOS OS CREDITORES, INDISTINTAMENTE.

RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

3. Inadequado, pois, restringir a supressão das garantias reais e fidejussórias, tal como previsto no plano de recuperação judicial aprovado pela assembleia geral, somente aos credores que tenham votado favoravelmente nesse sentido, conferindo tratamento diferenciado aos demais credores da mesma classe, em manifesta contrariedade à deliberação majoritária.

4. Na hipótese dos autos, a supressão das garantias real e fidejussórias restou estampada expressamente no plano de recuperação judicial, que contou com a aprovação dos credores devidamente representados pelas respectivas classes (providência, portanto, que converge, numa ponderação de valores, com os interesses destes majoritariamente), o que importa,





Chaves & Maran
ADVOGADOS

reflexamente, na observância do § 1º do art. 50 da Lei n. 11.101/2005, e, principalmente, na **vinculação de todos os credores**, indistintamente.⁷

“RECURSO ESPECIAL. PLANO DE RECUPERAÇÃO. 1. DELIMITAÇÃO DA CONTROVÉRSIA. 2. TRATAMENTO DIFERENCIADO. CREDORES DA MESMA CLASSE. POSSIBILIDADE. PARÂMETROS. 3. CONVOCAÇÃO DA RECUPERAÇÃO EM FALÊNCIA. CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA DE CREDORES. DESNECESSIDADE. 4. **PREVISÃO DE SUPRESSÃO DAS GARANTIAS REAIS E FIDEJUSSÓRIAS DEVIDAMENTE APROVADA PELA ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES**. VINCULAÇÃO DA DEVEDORA E DE TODOS OS CREDORES, INDISTINTAMENTE. 5. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

[...]

4. Na hipótese dos autos, a supressão das garantias real e fidejussórias restou estampada expressamente no plano de recuperação judicial, que contou com a aprovação dos credores devidamente representados pelas respectivas classes, o que importa na vinculação de todos os credores, indistintamente.

4.4 Inadequado, pois, restringir a supressão das garantias reais e fidejussórias, tal como previsto no plano de recuperação judicial aprovado pela assembleia geral, somente aos credores que tenham votado favoravelmente nesse sentido, conferindo tratamento diferenciado aos demais credores da mesma classe, em manifesta contrariedade à deliberação majoritária.

4.5 No particular, a supressão das garantias real e fidejussórias restou estampada expressamente no plano de recuperação judicial, que contou com a aprovação dos credores devidamente representados pelas respectivas classes (providência, portanto, que converge, numa ponderação de valores, com os interesses destes majoritariamente), o que importa,

⁷ REsp 1532943/MT, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/09/2016, DJe 10/10/2016





Chaves & Maran
ADVOGADOS

reflexamente, na observância do § 1º do art. 50 da Lei n. 11.101/2005, e, principalmente, na vinculação de todos os credores, indistintamente.⁸

Sendo assim a cláusula que prevê a supressão/extinção das garantias alcança todos os credores não se reveste de qualquer irregularidade, devendo essa ser mantida em sua integralidade, conforme prevista no PRJ e aprovada em AGC, independentemente de ter o credor expressamente anuído com tal condição.

II – MOV. 18.184 – OFÍCIO 4ªVARA CÍVEL DE SÃO CARLOS-SP

Por meio do referido ofício, esse Juízo foi instado a se manifestar sobre a possibilidade de realização de bloqueio de valores nas contas da Recuperanda, no âmbito do cumprimento de sentença nº 0000149-49.2020.8.26.0566, em que figura como exequente Felipe Armando Treviso.

Apenas para que se compreenda a controvérsia, trata-se o credor em comento de advogado que patrocinou os interesses do credor Felício Vanderlei Deriggi nos autos da ação nº 1003261-20.2018.8.26.0100. Aliás, importante ressaltar que esse último encontra-se devidamente listado na relação de credores da Recuperanda.

A sentença que arbitrou os honorários advocatícios de referido credor foi proferida em 22/06/2018 (doc. 01). O artigo 49 da LRF estabelece que estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos (vencidos e vincendos) na data do pedido. No presente caso, o pedido foi distribuído em 17/05/2019.

Ou seja, considerando que o crédito é anterior ao pedido de recuperação judicial, esse se sujeita aos seus efeitos, de modo que não há que se

⁸ REsp 1700487/MT, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/04/2019, DJe 26/04/2019





Chaves & Maran
ADVOGADOS

falar em satisfação por meio de execução singular, devendo o credor – caso seja de seu interesse – providenciar a habilitação de seu crédito na recuperação judicial.

Ainda em relação à concursabilidade do crédito, nota-se que essa fica ainda mais clara quando se observa que o próprio cliente do credor (advogado) em comento encontra-se devidamente habilitado na recuperação judicial, não restando dúvida quanto à concursabilidade do crédito, visto que ambos os créditos se referem à mesma ação judicial.

Sendo assim, a Recuperanda destaca que não deve haver qualquer bloqueio no âmbito da execução singular, já que o crédito é concursal e não pode ser executado de maneira autônoma, sob pena de ferir a paridade entre os credores.

Termos em que,
Pedem deferimento.
São Paulo, 29 de novembro de 2021

Tiago Schreiner Lopes
OAB/SP 194.583

Alceu Rodrigues Chaves
OAB/PR 29.073

Aguinaldo Ribeiro Jr.
OAB/PR 56.525

Luciano Hinz Maran
OAB/PR 29.381

Guilherme França
OAB/SP 324.907

Maurício Luis Souza
OAB/SP 434.449





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: **1003261-20.2018.8.26.0100**
Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**
Exequente: **Felício Vanderlei Deriggi e outros**
Executado: **Casaalta Construções Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flavia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

Felício Vanderlei Deriggi, Lauriberto Deriggi, Sérgio Aparecido Deriggi, Márcia Helena Jorge Pinho Deriggi, Valmir Crempe, Magda Deriggi Crempe, Artur Chinaglia Deriggi e Fabiana Casemiro Dadalto Deriggi, ajuizaram a presente ação em face de CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA., requerendo a condenação desta ao pagamento da quantia de R\$ 1.100.00 (um milhão e cem mil reais).

Aduziram, em síntese, que em 3 de julho de 2013, firmaram com a ré um instrumento particular de confissão de dívida, no qual a ré confessou e reconheceu ser devedora da importância de R\$ 291.925,35 e mais cinco unidades habitacionais, estabelecendo-se o valor mínimo para cada unidade de R\$ 220.000,00, no empreendimento que seria construído na matrícula nº 125.198 do CRI de São Carlos. Após a assinatura do instrumento particular, a ré efetuou o pagamento da quantia em dinheiro, todavia, não cumpriu a parte relativa à entrega dos imóveis, uma vez que a obra está paralisada, nada obstante o prazo de entrega previsto para fevereiro de 2016, podendo ser prorrogado por mais 180 dias, ou seja, até agosto de 2016, que não foi cumprido pela ré.





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

A ré, em contestação de fls. 52/65, alegou: 1) ausência de documentos indispensáveis; 2) inconsistência nos cálculos; 3) não comprovação do atraso nas obras – ausência de causa de pedir – inépcia da inicial; 4) incorreção nos valores atribuídos aos imóveis pelos autores; 5) abusividade na multa cominatória; 6) juros moratórios são devidos somente a partir da citação; 7) cobrança excessiva de valores, pugnando pela condenação dos autores nos termos do art. 940 do CC.

Réplica de fls. 99/105, com a juntada de novos documentos.

Decisão de fls. 116 determinou à ré que se manifestasse sobre os novos documentos juntados pelos autores.

Manifestação da ré a fls. 119/122.

É o Relatório.

Fundamento e Decido.

Julgamento antecipado da lide nos termos do art. 355, I, do NCPC, tendo em vista a desnecessidade de dilação probatória.

Afasto a preliminar de ausência de documentos indispensáveis à propositura da ação, uma vez que suficientes para o julgamento os que foram colacionados pelos autores.

Ademais, os documentos mencionados pela ré são comuns às partes.

A ação tem como causa de pedir o inadimplemento do contrato de confissão de dívida, estando os cálculos baseados em referido instrumento.

Não há que se falar em ausência de comprovação do atraso nas obras, uma vez que o instrumento de confissão de dívida foi assinado em 03 de julho de 2013 (fls. 17), tendo transcorrido quase cinco anos e nada foi





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

construído no imóvel, conforme fotografias encartadas ao feito (fls. 108/115).

Ademais, a alegação da ré de que o prazo de entrega seria contado a partir da assinatura do contrato de financiamento com a CAIXA não se sustém em relação aos autores, que são os vendedores do imóvel onde seria edificado o empreendimento.

Não restam dúvidas de que a ré abandonou o imóvel e deve arcar com sua desídia.

O valor de cada unidade, outrossim, não pode ser inferior à quantia de R\$ 220.000,00. Esse valor, ademais, foi lançado no instrumento de confissão de dívida a fim de que a ré não viesse posteriormente a entregar aos autores o quinto apartamento com valor inferior ao padrão dos quatro apartamentos inicialmente previstos no contrato de compra e venda.

Tendo em vista que a ré não adimpliu o contrato, deixando de entregar os imóveis no prazo de 18 meses, que somados aos 6 meses de tolerância, totalizam 24 meses, de rigor sua condenação ao pagamento do valor equivalente a cinco unidades, cujo valor unitário não pode ser inferior a R\$ 220.000,00. Confira-se, a respeito, o quadro descritivo das unidades e seus respectivos valores (fls. 106/107).

A respeito do valor, confira-se, ainda, a propaganda veiculada pela própria ré acerca do empreendimento Residencial Guerino Deriggi, no qual consta “unidades a partir de R\$ 233 mil” (fls. 20).

Dessa maneira, não há que se falar em valor excessivo atribuído a cada unidade como pretende a ré.





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

Também não há qualquer excesso no valor relativo à multa moratória, uma vez que a cláusula terceira do instrumento particular de confissão de dívida prevê a cobrança de multa de 5% sobre o valor devido e confessado mais juros de mora de 1% ao mês, até a data do efetivo pagamento (fls. 16).

Se o valor devido e confessado corresponde à quantia de R\$ 291.925,35, mais cinco unidades habitacionais (fls. 16), considerando-se que a ré pagou somente o valor de R\$ 291.925,35, o que foi confessado pelos autores, a multa deve corresponder ao valor de cinco unidades, tendo como valor unitário a quantia de R\$ 220.000,00.

Com relação aos juros moratórios, uma vez que expressamente previstos contratualmente, sua incidência deve ter como termo inicial a data prevista para a entrega da obra que corresponde à data do inadimplemento da obrigação e não a data da citação como pretende a ré.

A esse respeito, o art. 397 do Código Civil estabelece:

“O inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor.”

Não havendo qualquer irregularidade, descabe a aplicação do art. 940 do Código Civil.

Pelo exposto, julgo procedente o pedido, para o fim de condenar a ré a pagar aos autores a quantia de R\$ 1.380.315,03 (um milhão, trezentos e oitenta mil, trezentos e quinze reais e três centavos), devidamente corrigida e acrescida de juros de mora a partir de janeiro de 2018 (planilha de fls. 29). Sucumbente, condeno a ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação.

Publique-se. Intimem-se.





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

São Carlos, 22 de junho de 2018.

Juiz(a) Flavia de Almeida Montingelli Zanferdini

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA DE ALMEIDA MONTINGELLI ZANFERDINI, liberado nos autos em 25/06/2018 às 13:56.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003261-20.2018.8.26.0100 e código 186D136.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSWM NCSR8 KLV4L 3BGUD

