



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE BAURU**  
**FORO DE BAURU**  
**3ª VARA CÍVEL**

Rua Afonso Pena, 5-40, Jardim Bela Vista - CEP 17060-250, Fone: (14) 3232-1855,  
Bauru-SP - E-mail: Bauru3cv@tjsp.jus.br

**CONCLUSÃO**

Aos **9 de setembro de 2016** faço conclusos estes autos ao MM. Juiz de Direito da Terceira Vara Cível da Comarca de Bauru-SP.

**DECISÃO**

Processo nº: **1017966-81.2016.8.26.0071**

Classe – Assunto **Procedimento Comum - Responsabilidade Civil**

Requerente: **L. M. C. d. C. D. e outros**

Requerido: **Assuã Incorporadora Ltda - Epp e outro**

Juiz de Direito: Dr. **Mauro Ruiz Daró**

Vistos.

Deve ser deferida a tutela de urgência reclamada.

O contrato prevê entrega da obra para novembro de 2014, prazo este há muito já superado, inclusive se considerado qualquer prazo de carência razoável.

Assim, diante da possibilidade de invocar exceção de contrato não cumprido, existe probabilidade do direito invocado de suspender a exigibilidade do saldo devedor enquanto não entregue as chaves, mesmo porque não se afigura justo e sequer prudente obrigar o adquirente a quitar o preço faltante sem a certeza de que receberá seu imóvel.

Por outro lado, diante da expiração do prazo de entrega das chaves e do direito da parte autora de exigir o cumprimento do contrato, afigura-se razoável o pedido para que se fixe data para que isso ocorra, sob pena de perdas e danos na forma preconizada na inicial. Diante do tempo já transcorrido desde o termo ajustado no contrato e da fase faltante da obra, é razoável o prazo de noventa dias sugerido na inicial.

Diante do exposto, defiro a liminar para (a) suspender a exigibilidade do débito contratual da parte autora enquanto não for entregue a obra



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE BAURU**  
**FORO DE BAURU**  
**3ª VARA CÍVEL**

Rua Afonso Pena, 5-40, Jardim Bela Vista - CEP 17060-250, Fone: (14) 3232-1855,  
Bauru-SP - E-mail: Bauru3cv@tjsp.jus.br

devidamente acabada, de modo a obstar protesto ou negativação, sob pena de multa equivalente ao dobro do valor apontado, sem prejuízo de perdas e danos, e (b) determinar às rés que terminem e entreguem as chaves da obra devidamente acabada em noventa dias, sob pena de responderem por perdas e danos na forma preconizada na inicial.

Diante das especificidades da causa e de modo a adequar o rito processual às necessidades do conflito, nos termos do art. 139, II, do Código de Processo Civil relego para momento oportuno a designação da audiência de conciliação prevista no art. 334 desse diploma legal, ressaltando-se, ademais, ser razoável que se faça a análise seletiva da viabilidade da autocomposição após o contraditório, sob pena de comprometer a brevidade da pauta e a própria celeridade na solução dos litígios, em detrimento do princípio insculpido no art. 4º do Código de Processo Civil. A propósito, confira-se o Enunciado nº 35 da ENFAM: *"Além das situações em que a flexibilização do procedimento é autorizada pelo art. 139, VI, do CPC/2015, pode o juiz, de ofício, preservada a previsibilidade do rito, adaptá-lo às especificidades da causa, observadas as garantias fundamentais do processo"*.

Citem-se, com as advertências legais.

Indefiro a expedição do ofício do item vi por não se tratar de ação reipersecutória.

Int.

Bauru, 09 de setembro de 2016.

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

**Processo nº 1017966-81.2016.8.26.0071 - p. 2**