

Fls.

Processo: 0001988-05.2010.8.19.0001

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Reintegração/manutenção de posse - Promessa de Compra e Venda / Coisas; Antecipação de Tutela E/ou Obrigação de Fazer Ou Não Fazer Ou Dar; Rescisão Ou Resolução / Inadimplemento

Autor: FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS
Réu: ABCDW 2000 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S A

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Mônica Ribeiro Teixeira

Em 16/03/2021

Sentença

SENTENÇA CONJUNTA

Processos nº:

0262863-88.2009.8.19.0001
0001988-05.2010.8.19.0001
0172801-65.2010.8.19.0001
0280792-95.2013.8.19.0001

1 - Relatório do Processo nº 0262863-88.2009.8.19.0001 - Ação de Obrigação de Fazer

Ação por procedimento ordinário, movida por ABCDW 2000 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A em face da FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS, ambas já devidamente qualificadas, objetivando, em síntese, compelir a Fundação ré ao adimplemento da obrigação de fazer decorrente do contrato de promessa de compra e venda e, subsidiariamente, a resolução do aludido contrato com a consequente condenação da Fundação ré ao pagamento de perdas e danos (Proc. nº 0262863-88.2009.8.19.0001).

Narra a inicial que na data de 08/02/2000 a ré celebrou escritura de promessa de compra e venda com a WROBEL CONSTRUTORA S/A, a fim de viabilizar a construção de um centro empresarial projetado por Oscar Niemeyer, composto por um edifício comercial com 19 (dezenove) unidades autônomas e um Centro Cultural, também considerado unidade autônoma.

Assevera a autora que por aludido negócio jurídico a ré se obrigou a lembrar e desmembrar um conjunto de 22 (vinte e dois) imóveis que, posteriormente, dariam origem aos Lotes 01 e 02, sendo este último o objeto da promessa de compra e venda, pois a ré prometeu vender à Wrobel Construtora, 0,5858 de referido lote, pelo preço de R\$ 9.300.000,00 (nove milhões e trezentos mil reais) a ser pago mediante a construção e entrega dos seis primeiros pavimentos, com seis

unidades autônomas, o Centro Cultural e 268 (duzentas e sessenta e oito vagas de garagem), obrigando-se a construtora, por sua vez, "a demolir as construções existentes e construir o prédio nos moldes do projeto aprovado pela Prefeitura do Rio de Janeiro, obedecendo os prazos e condições estipulados".

Informa a parte autora que em 06/09/2001 foi firmada uma escritura declaratória pela qual a promessa antes referida foi ratificada, restando afirmado, na ocasião, "que o remembramento/desmembramento que constituiu o Lote 02 estava concluído perante a Prefeitura do Rio de Janeiro e devidamente registrado junto ao 3º RGI", sendo certo, ainda, "que na mesma data, as partes também celebraram Escritura de Promessa de Cessão de Direitos através da qual a Wrobel Construtora cedeu à autora os direitos e obrigações assumidos na escritura datada de 08/02/2000, tudo com expressa concordância da ré", passando a autora, por conseguinte, "a ser titular de todos os direitos e obrigações de dita promessa de compra e venda, obrigando-se, inclusive, a construir os prédios objeto do contrato.

Esclarece-nos a inicial que a parte autora, a partir de então, fez tudo o que estava ao seu alcance para dar início à incorporação imobiliária, sendo certo, no entanto, que na data de 14/03/2002 se viu surpreendida com liminar concedida em ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público suspendendo o curso das obras, ação essa que veio a ser julgada improcedente com o trânsito em julgado do respectivo acórdão tão somente em 10/12/2008, o que levou a Fundação ré a renovar a licença de obra e "tão logo tomou ciência da revalidação, a autora solicitou à ré que as demais pendências existentes fossem regularizadas", regularização essa de exclusiva responsabilidade da ré e imprescindível para dar início à execução das obras.

Com efeito, assevera a autora que a edificação ainda não se iniciou por culpa exclusiva da própria Fundação ré, uma vez que deixou a mesma de (i) regularizar a situação do Lote 02 do PAL 42.085 junto à SPU, como determinado pela cláusula 1.3.2; (ii) apresentar garantia idônea para assegurar o pagamento nas ações voltadas à cobrança de IPTU (cl.13); (iii) aceitar a apólice de seguro apresentada pela autora (cl.11.1 e 11.2); (iv) remir o foro do Mosteiro de São Bento (cl.3.7 do aditivo firmado em 06/09/01) e, (v) formular consulta à Prefeitura, de modo a confirmar se o PAA existente influenciará no projeto apresentado (cl.1.3).

Assim, sob o manto da exceção do contrato não cumprido, justificou a empresa autora o fato das obras, ao tempo do ajuizamento da ação, não terem se iniciado, requerendo, por consequência, que a Fundação ré seja compelida a adotar as providências que lhe foram contratualmente impostas, acima elencadas, tudo a viabilizar a edificação da obra e a manutenção do vínculo contratual e, subsidiariamente, que seja rescindido o contrato com a condenação da ré ao ressarcimento das perdas e danos, consistentes em todas as despesas incorridas durante os nove anos de paralisação da obra que, até julho de 2009, ultrapassavam R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), bem como as relativas aos projetos elaborados para o imóvel (danos emergentes), sem prejuízo dos lucros cessantes, devendo a autora receber exatamente aquilo que receberia com o resultado da incorporação, em razão da venda e da locação das unidades imobiliárias.

A inicial veio instruída com os documentos de fls. 22/730, sendo importante anotar que o pedido que visa compelir a Fundação ré ao adimplemento da obrigação de fazer foi formulado em sede de tutela antecipada, pedido esse cuja respectiva apreciação foi postergada para depois da resposta (v. fls.732, verso).

Regularmente citada ofertou a Fundação a contestação que segue às fls. 760/795, que veio instruída com os documentos de fls. 796/1087, pela qual, sem questões preliminares, asseverou, em resumo, que não há o porquê de se arguir a exceção do contrato não cumprido, ante a não configuração da alegada inadimplência, uma vez que a autora não iniciou as obras por sua

exclusiva responsabilidade.

Em sua peça de bloqueio, confirma a ré a celebração do negócio jurídico objeto do litígio, pelo qual originalmente a Wrobel Construtora S/A figurava na qualidade de promitente compradora, tendo a mesma cedido os respectivos direitos à autora, obrigando-se solidariamente com esta a realizar a construção do prédio, edificação essa não realizada por exclusiva culpa da sociedade empresária autora, uma vez que, ao contrário do que pela mesma foi asseverado, "todas as obrigações da ré foram fielmente observadas, nada existindo que pudesse impedir a autora de dar início à construção ou à incorporação do prédio".

Com efeito, assevera a ré que as obrigações que lhe cabiam consistiam no remembramento e desmembramento dos lotes e respectiva averbação no registro imobiliário (cl.1.3.1); cancelamento das penhoras porventura existentes sobre o imóvel (cl.1.3.3); obtenção da licença de obras (cls.1.3.1 e 2.2) e entrega das certidões negativas, título aquisitivo e quitações fiscais, para fins de protocolo do memorial de incorporação (cl.5.1.1), estabelecendo a cláusula 8.1, ainda que de forma repetitiva, a aprovação do projeto de construção e remembramento e posterior desmembramento dos lotes, obrigações essas que foram integralmente adimplidas.

Acrescenta que, em verdade, foi a autora quem não cumpriu com o avençado, pois a escritura de promessa de compra e venda, ratificada pela escritura de promessa de cessão de direitos, previu que a autora deveria, no prazo certo de vinte e quatro meses, contado a partir da expedição da licença de construção, entregar à ré o prédio e o centro cultural, com as obras inteiramente concluídas, em consonância com o projeto e o caderno de encargos, anexos à referida escritura (cl.5, item 5.1), sendo certo, ainda, que poderia a autora, se o desejasse, realizar o empreendimento 'sob a forma de incorporação imobiliária', como regulado na Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, sempre no prazo certo de vinte e quatro meses, esse a contar do protocolo do memorial de incorporação no Registro de Imóveis competente (cl.5, item 5.1.2), não tendo feito nem uma coisa, nem outra.

Esclarece-nos que a autora, de forma solidária com a Wrobel Construtora S/A, também se obrigou, em consonância com a cláusula 11 da escritura celebrada, a contratar seguros, um para garantia da completa execução das obrigações contratuais, outro para segurança da obra, obrigação essa também inadimplida, uma vez que as apólices apresentadas restringiam a cobertura securitária a seis andares com as respectivas 246 vagas de garagem e centro cultural, quando, em verdade, por óbvio, aludida cobertura deveria abranger a totalidade da obra - dezenove andares, dois subsolos com 593 vagas de garagem, um pavimento de cobertura e o centro cultural.

Informa a ré que, ainda que se admitisse "seguro parcial", o valor da apólice apresentada corresponde tão somente a 41% da importância acertada para a promessa de compra e venda e que "esse valor não guarda qualquer relação com o custo da obra, da construção, verdadeiro objeto da garantia", restando, portanto, inadimplida, também, a obrigação contida na supracitada cláusula 11.

Continuando, afirma a ré que a autora, em verdade, confessou sua incapacidade financeira de cumprir o contrato, uma vez que por correspondência datada de 30/06/2009 "solicita a 'anuência' da ré para a transferência de seu controle acionário para terceiro (BROOKFIELD), a 'dilação' do prazo de construção e a 'supressão' da cláusula de multa e de obrigatoriedade para contratação dos seguros e a 'substituição' da empresa responsável pela construção".

Aduz não merecer acolhimento a arguição da exceção do contrato não cumprido articulada pela autora, pois o início das obras não estava condicionado, em absoluto, ao adimplemento de obrigação precedente de sua responsabilidade, pois as obrigações que contratualmente lhe incumbiam foram regularmente adimplidas, até porque (a) o lote nº 02 do PAL 45.082, objeto da

escritura de promessa de compra e venda está regularizado, livre e desembaraçado, nada competindo à ré providenciar em cumprimento dos contratos ou para permitir o cumprimento desses pela autora. (b) as execuções fiscais estão garantidas, de forma idônea, sendo que nenhuma delas tem como fato gerador o lote nº 2 do PAL nº 45.082; (c) o seguro ofertado pela autora não é suficiente, pois o valor segurado é irrisório e não contempla a cobertura dos danos provenientes da execução da obra; (d) a remição do foro devido ao Mosteiro de São Bento é ônus financeiro da Wrobel Construtora S/A; (e) a área onde deve ser construído o prédio não sofre qualquer interferência por parte das autoridades municipais, as quais autorizaram a obra, nos termos do projeto.

Por fim, relevante anotar que a ré noticia que "em face da cabal e confessada inadimplência da autora, promoveu a notificação desta e da Wrobel Construtora S/A, para que, com fundamento no art.475 do Código Civil e na cláusula 10 da escritura de promessa de compra e venda, emendassem a mora e cumprissem suas obrigações contratuais, sob pena de rescisão das escrituras de promessa de compra e venda, de ratificação e de cessão de direitos, assim como do contrato de construção", requerendo, ao final, a improcedência do pedido inicial.

Sobre a peça de bloqueio manifestou-se a autora por petição que foi juntada às fls.1098/1126, pela qual, em síntese, rechaça os argumentos articulados pela Fundação ré, afirmando que as obrigações pela mesma contraídas são, sim, prejudiciais àquelas em relação às quais se obrigou, isso porque "as inúmeras pendências existentes no Lote 02 comprometem por completo a liquidez do empreendimento que se pretende realizar".

Com efeito, reiterando os argumentos articulados na inicial, afirma a autora que a ré deveria entregar o terreno objeto da lide devidamente regularizado, o que não ocorreu, pois "o imóvel permanece totalmente irregular junto à SPU, pois o Lote 02 é parcialmente foreiro à União e para ele não há um RIP (Registro Imobiliário Patrimonial) específico", irregularidade essa que compromete sobremaneira a liquidez do empreendimento, até porque "as pendências existentes também impedirão o registro das escrituras de compra e venda a serem firmadas, o que permitirá atrasos na entrega das unidades aos futuros adquirentes", o que poderá ensejar sua responsabilização nos termos da Lei 4.591/64.

Acrescenta inexistir garantia idônea para fazer frente às dívidas de IPTU, sendo inegável "que o Lote 02, cedido à autora, é quem responderá pelo passivo existente a título de IPTU", circunstância essa que também compromete a liquidez do empreendimento por dificultar, ou mesmo inviabilizar, a venda das unidades a serem lançadas.

Aduz que, ao contrário do afirmado pela Fundação, a lei e as regras do mercado securitário não admitem, na hipótese, a contratação de seguro relativo à totalidade da obra, isso porque, nos seguros de dano, a garantia não pode ultrapassar o valor do interesse segurado que, na hipótese, restringe-se às acessões destinadas a ré.

Esclarece a autora "que a incorporação imobiliária será realizada na forma de permuta, em que a ré cedeu parte de seu terreno à autora e, em troca, receberá determinada quantia (R\$ 9.300.000,00) consubstanciada em seis unidades autônomas, um Centro de Convenções e 268 vagas de garagem" e, portanto, "nesse contexto, o seguro a ser contratado só deve abranger as acessões destinadas à ré, pois a totalidade da obra não lhe pertence; ela não pode exigir seguro daquilo que não lhe é devido".

Em relação à remição do foro do Mosteiro de São Bento reafirma ser obrigação da ré, pois em que pese a Wrobel ter se obrigado a quitar todo e qualquer valor pendente a respeito, como asseverado na contestação, permaneceu a ré obrigada a conduzir a respectiva negociação, que não se concluiu, pois "atualmente o processo de remição está parado" em razão da inércia da

própria Fundação, que afronta a cláusula 3.7 da escritura declaratória de ratificação e também compromete a liquidez do empreendimento.

Em sua réplica, reafirma a autora que compete à Fundação consultar a Prefeitura para definir por onde passa exatamente o PAA (Projeto Aprovado de Alinhamento), isso porque "não pode retomar as obras antes dessa definição, pois há enorme risco de a construção extrapolar os parâmetros estabelecidos, o que impossibilitará a concessão do 'habite-se'".

Acrescenta que as pendências existentes também se estendem à autorização do Metrô, até então não concedida à ré, sendo certo que tal licença também se revela como condição para a retomada das obras.

Conclui afirmando que, ao contrário do que quer a Fundação fazer crer, inexistente a alegada incapacidade em cumprir o contrato, pois as empresas que compõem o capital da sociedade empresária autora são sólidas e extremamente renomadas no mercado nacional. "Tratam-se do Grupo Arbi, da BVA Empreendimentos, da Construtora Celi, da Dictum e da Wrobel, empresas, repita-se, de notória qualidade e capacidade, seja técnica, seja econômica", sendo certo que a ré alterou a verdade dos fatos ao afirmar que a incapacidade financeira da autora era manifesta por pretender a mesma sair de sua posição de incorporadora a favor da empresa Brookfield, pois, em verdade, foi a autora quem recebeu uma proposta de referida empresa e que, à época, se mostrava irrecusável.

Assim, insistindo em seu interesse em dar sequência ao contrato, sendo subsidiário o pedido de rescisão, reitera a autora seu pedido de concessão da tutela antecipada para compelir a Fundação ré ao adimplemento das obrigações que se mostram prejudiciais ao início das obras, fazendo instruir sua réplica com os documentos de fls.1127/1196.

Às fls.1093/1096 segue decisão pela qual se indeferiu o pedido de antecipação da tutela e se determinou a expedição de vários ofícios, tudo com o escopo de superar as dificuldades apontadas pela empresa autora e, por conseguinte, manter o vínculo contratual, notadamente porque a Fundação ré ajuizou ação de reintegração de posse, cuja respectiva liminar também restou indeferida por aludida decisão, que também determinou às partes que especificassem, justificadamente, as provas a serem produzidas.

Em resposta a tal comando judicial, ofertou a sociedade empresária autora a petição de fls.1198/1199, pela qual requereu a produção da prova testemunhal, pericial de engenharia e documental suplementar, tendo a Fundação ré, por sua vez, requerido a produção das mesmas provas, como se verifica da respectiva petição juntada às fls.1200/1201.

Designada audiência de conciliação, resultou a mesma infrutífera, como se verifica da respectiva assentada que segue às fls.1311, oportunidade em que se reconheceu a manifesta conexão desta ação ordinária com a possessória ajuizada pela Fundação ré.

Ainda em relação a essa ação ordinária, importa acrescentar que as respostas aos ofícios expedidos por força da decisão de fls.1093/1096 foram juntados às fls.1327/1343 e 1390/1402, esclarecendo a SUSEP que o seguro previsto no contrato celebrado entre as partes tem por supedâneo jurídico a Circular nº 232/03 e, portanto, possível de ser efetivado, existindo outras seguradoras no mercado que disponibilizam este ramo de seguro; o Mosteiro de São Bento, por sua vez, informa que não há débito de foro do imóvel em questão, não tendo recebido nenhuma solicitação de remição; a Administração Municipal noticia a concessão de licença de construção de prédio comercial, tendo sido localizadas duas plantas de situação aprovadas, uma em 07/03/1996 e outra em 01/12/2000 e, por fim, a Secretaria de Patrimônio da União - SPU informou que não há montante devido a título de foro e que dos três imóveis citados, dois encontram-se em regime de

aforamento e o terceiro como ocupação, sendo certo que há solicitação de aforamento para este último, pendente de apreciação.

Sobre as informações prestadas pela SPU, manifestaram-se as partes por petições que seguem às fls.1404/1408 e 1452/1453, sendo certo que sobre as demais respostas aos ofícios enviados, manifestou-se a parte ré por petição que segue às fls.1346/1347, oportunidade em que asseverou que as mesmas corroboram os fatos por si articulados na contestação. A autora, por sua vez, afirmou, por petição que segue às fls.1348/1359, que referidas respostas revelam a inadimplência da ré a obstar o início das obras, ressaltando a informação quanto à existência de pendências junto ao Metrô que revelam mais um fato impeditivo para a retomada das obras, tendo na oportunidade, juntado os documentos de fls.1360/1385, sobre os quais manifestou-se a Fundação por petição de fls.1409/1424, oportunidade que fez juntar a documentação de fls.1425/1451, o que ensejou nova manifestação da autora, às fls.1464/1465, oportunidade em que se deferiu expedição de ofício à Riotrilhos solicitando informações quanto à eventual aprovação do projeto das fundações junto ao Metrô, relacionado ao terreno objeto do litígio e, em caso positivo, a data da respectiva aprovação.

Às fls.1468/1469 segue a resposta da Riotrilhos, informando que o projeto entregue pela autora em julho de 2009 não é mais objeto de análise, uma vez que substituído por outro, datado de março de 2010, de responsabilidade da Coenge Consultoria e Engenharia Ltda., nova representante da FGV pelos projetos de fundações.

Sobre aludida resposta manifestaram-se as partes por petições que seguem às fls.1471/1474 e 1475/1476, voltando a Fundação ré a se manifestar nos autos, às fls.1478/1488, oportunidade em que noticia a alteração da composição acionária da autora a caracterizar, em seu entendimento, violação do contrato, juntando, na oportunidade, para comprovação do alegado, a documentação de fls.1489/1653, tendo a parte autora sobre a mesma se manifestado às fls.1660/1670 e, na mesma oportunidade, juntada a documentação de fls.1671/2036, sobre a qual se manifestou a parte ré, como se verifica da respectiva petição de fls.2038/2043.

Sobreveio, então, a decisão de fls. 2083/2091, que saneou, conjuntamente, esse feito (Proc. nº 0262863-88.2009.8.19.0001) e os que ao mesmo são conexos, em decorrência da identidade do objeto, quais sejam, Proc. nº 0001988-05.2010.8.19.0001 - ação possessória, e Proc. nº 0172801-65.2010.8.19.0001 - ação que objetiva a declaração judicial de rescisão do contrato, tudo a viabilizar sentença una, evitando-se, assim, decisões conflitantes.

Às fls. 2738/2771 foi proferida sentença de julgamento em conjunto, julgando procedente o pedido subsidiário formulado na presente demanda (Proc. nº 0262863-88.2009.8.19.0001), dando por rescindido o contrato por exclusiva responsabilidade da fundação ré, condenando-a ao pagamento dos danos emergentes e lucros cessantes, a serem apurados em liquidação de sentença, além do pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 15% sobre o valor da condenação, e improcedentes os pedidos constantes nas ações possessória (Proc. nº 0001988-05.2010.8.19.0001), declaratória (Proc. nº 0172801-65.2010.8.19.0001) e indenizatória (Proc. nº 0280792-95.2013.8.19.0001, esta ajuizada posteriormente ao saneamento dos três primeiros processos), condenando a parte autora (FGV) ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados na ordem de 15% sobre o valor da causa.

Embargos de Declaração opostos pela ré FGV em fls. 2772/2798.

Petição da ré FGV em fls. 2811/2832, pugando pelo reconhecimento e declaração da incompetência absoluta do Juiz Sentenciante, Dr. Álvaro Henrique Teixeira de Almeida e, alternativamente, a declaração de inexistência da sentença.

Despacho em fl. 2933, determinando a manifestação do embargado e deixando de prover o requerido pela parte ré em fls. 2811/2832, em razão da ausência de competência do magistrado em exercício para análise do requerido, diante do princípio do duplo grau de jurisdição.

Contrarrazões aos Embargos de Declaração em fls. 2934/2945.

Cópia do Agravo de Instrumento interposto pela parte ré em fl. 2946, com pedido de retratação.

Decisão em fls. 2954/2955, conhecendo dos embargos de declaração, mas negando-lhe provimento e mantendo a sentença tal como proferida.

Recurso de Apelação interposto pela parte ré em fls. 2970/3097.

Contrarrazões em fls. 3166/3206.

Acórdão proferido em fls. 3251/3273, dando provimento aos recursos de apelação interpostos pela ré FGV, anulando a sentença proferida em julgamento conjunto, determinando a remessa dos autos ao juízo de origem e declarando prejudicado o recurso interposto pela ABCDW 2000 Empreendimento Imobiliário S/A, no processo nº 0280792-95.2013.8.19.0001.

Despacho em fl. 3282, determinando o cumprimento do V. Acórdão e o apensamento destes autos ao processo de nº 0001988-05.2010.8.19.0001.

Petição da parte autora em fl. 3297, requerendo a prolação de sentença e a anotação e futuras publicações em nome dos patronos indicados.

2 - Relatório do Processo nº 001988-05.2010.8.19.0001 - Ação de Reintegração de Posse

Com efeito, em apenso, seguem os autos da ação de reintegração de posse ajuizada pela FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS em face da empresa ABCDW 2000 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A (PROC. nº 0001988-05.2010.8.19.0001), pela qual, reafirmando sua adimplência quanto às obrigações contraídas no negócio jurídico celebrado, noticia que promoveu a notificação extrajudicial da mesma para que, juntamente com a WROBEL CONSTRUTORA S/A, primitiva contratante, que cedeu, com a anuência da Fundação, os direitos e obrigações decorrentes de supracitado negócio jurídico à empresa ABCDW, ora ré, "emendassem a mora e cumprissem suas obrigações contratuais, no prazo de 15 dias, sob pena de imediata rescisão, de pleno direito, das mencionadas escrituras e contratos nela referidos (Código Civil, art.475)", com a consequente restituição do bem.

Afirmando que a empresa ré não atendeu ao comando da notificação extrajudicial, restando configurado, pois, o esbulho, requereu a Fundação autora a reintegração da posse em caráter liminar.

A inicial veio instruída com os documentos de fls. 26/540.

O pedido de concessão de liminar restou indeferido por força da decisão já referenciada e pela qual também se indeferiu o pedido de tutela antecipada articulado nos autos principais, como se verifica às fls.1093/1096 deste, decisão essa que por cópia segue juntada às fls. 542/545 dos autos da ação possessória.

Importantíssimo anotar que aludida decisão foi alvo de agravos de instrumentos interpostos por

ambas as partes: a empresa ABCDW objetivando a reforma do indeferimento do seu pedido de tutela antecipada, e a Fundação a concessão de liminar para se ver reintegrada na posse do imóvel.

Acrescenta-se, por relevante, que por força da decisão de fls. 1249/1253 dos autos principais, que por cópia segue às fls. 546/550 dos autos da ação possessória, foi mantido o indeferimento da tutela antecipada requerida pela ABCDW e exercido o juízo de retratação quanto ao pedido de liminar articulado pela Fundação na ação de reintegração de posse, o que implicou na perda do objeto do agravo pela mesma interposto (AI nº 0063786-04.2009.8.19.0000) e ensejou a interposição de novo recurso, já agora por parte da ré da ação possessória.

Quanto ao agravo de instrumento interposto pela ABCDW e que objetivava a reforma da decisão que indeferiu o pedido de tutela antecipada (AI nº 0063240-46.2009.8.19.0000), foi negado seguimento ao mesmo e, quanto ao agravo de instrumento por ela interposto contra a decisão que deferiu a liminar na ação possessória (AI nº 0000337-38.2010.8.19.0000), negou-se provimento, sendo de extrema relevância anotar que foi interposto agravo de instrumento contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, agravo esse conhecido monocraticamente pelo eminente Ministro Paulo de Tarso Sanseverino que, desde logo, deu provimento ao recurso especial (Ag em REsp nº 43.451/RJ) para indeferir o pedido liminar de reintegração de posse sob o argumento de "impossibilidade de deferimento de liminar sem que tenha havido manifestação judicial acerca da resolução do contrato, ainda que este conte com cláusula resolutória expressa" (v. fls.1221/1225).

Ocorre que, em razão de agravo regimental, supracitada decisão acabou por ser reconsiderada, uma vez que a Terceira Turma do STJ entendeu por negar provimento ao recurso especial interposto (REsp nº 1.342.754/RJ), como se verifica do respectivo acórdão, de relatoria do próprio Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, cuja respectiva cópia extraída do sistema informatizado foi juntada às fls. 2059/2082 da ação principal, restando consolidada a posse, pois, em mãos da Fundação Getúlio Vargas.

Importante se faz registrar, por relevante, que antes de se decidir pela ratificação da liminar concedida na ação possessória, em atendimento à decisão monocrática do eminente Min. Paulo de Tarso Sanseverino, foi expedido mandado de reintegração de posse a favor da ABCDW a fim de se restabelecer a situação fática preexistente, mandado esse cumprido em consonância com as diretrizes apontadas na decisão de fls. 1193 e 1202/1203, daí o porquê de ter vindo aos autos o laudo de vistoria de fls.1237/1268, instruído com a documentação que se encontra juntada "por linha", como certificado às fls.1300.

Ainda relativamente à ação possessória, tem-se a anotar que a ré, empresa ABCDW, ofertou a contestação que segue às fls. 612/633, instruída com os documentos de fls. 634/689, pela qual, em sede de preliminar, arguiu a impossibilidade jurídica do pedido (carência de ação), isso porque a cláusula resolutória expressa foi invocada quando o outro contratante já havia recorrido a juízo, sendo certo que a existência de aludida cláusula não dispensa a manifestação judicial acerca da resolução do contrato.

Quanto ao mérito, reafirmou ausência de inadimplemento de sua parte, reportando-se aos argumentos articulados na ação ordinária no sentido de que "as prestações contratuais da FGV são manifestamente precedentes às assumidas pela ABCDW, pelo que esta última não pode retomar a obra", esperando, assim, a improcedência da pretensão possessória.

Sobre aludida peça de bloqueio, manifestou-se a parte autora por petição que segue às fls. 709/730 e que veio acompanhada dos documentos de fls. 731/745, pela qual rechaçou a preliminar suscitada e, quanto ao mérito, reiterou os argumentos articulados na inicial.

Por petição que segue às fls. 746, esclareceu a Fundação autora que não tinha mais provas a produzir, ao passo que a ré, por petição que segue às fls. 748/752, lembrando a conexão dessa ação possessória com a ordinária pela mesma anteriormente ajuizada, requereu a produção da prova testemunhal, pericial de engenharia e documental suplementar.

O reconhecimento da alegada conexão ensejou a prolação do saneador uno, já referenciado, e a determinação deste juízo para que todos os atos processuais subsequentes fossem praticados nos autos da ação 0262863-88.2009.8.19.0001 (v. fls. 1.441 e 1.445), evitando-se, assim, tumulto processual.

Às fls. 1453/1486 foi proferida sentença de julgamento em conjunto, julgando procedente o pedido subsidiário formulado nos autos do processo nº 0262863-88.2009.8.19.0001, dando por rescindido o contrato por exclusiva responsabilidade da fundação ré, condenando-a ao pagamento dos danos emergentes e lucros cessantes, a serem apurados em liquidação de sentença, além do pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 15% sobre o valor da condenação, e improcedentes os pedidos constantes na presente ação possessória (Proc. nº 0001988-05.2010.8.19.0001) e nas ações: declaratória (Proc. nº 0172801-65.2010.8.19.0001) e indenizatória (Proc. nº 0280792-95.2013.8.19.0001, ajuizada posteriormente ao saneamento dos três primeiros processos), condenando a parte autora (FGV) ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados na ordem de 15% sobre o valor da causa.

Embargos de Declaração opostos pela ré FGV em fls. 1487/1513.

Petição da ré FGV em fls. 1526/1547, pugando pelo reconhecimento e declaração da incompetência absoluta do Juiz Sentenciante, Dr. Álvaro Henrique Teixeira de Almeida e, alternativamente, a declaração de inexistência da sentença.

Despacho em fl. 1641, determinando a manifestação do embargado e deixando de prover o requerido pela parte ré em fls. 1526/1547, em razão da ausência de competência do magistrado em exercício para análise do requerido, diante do princípio do duplo grau de jurisdição.

Contrarrazões aos Embargos de Declaração em fls. 1642/1653.

Agravo de Instrumento interposto pela parte ré em fl. 1654.

Decisão em fls. 1662/1663, conhecendo dos embargos de declaração, mas negando-lhe provimento e mantendo a sentença tal como proferida.

Recurso de Apelação interposto pela parte ré em fls. 1677/1861.

Contrarrazões em fls. 1873/1913.

Acórdão proferido em fls. 1956/1978, dando provimento aos recursos de apelação interpostos pela ré FGV, anulando a sentença proferida em julgamento conjunto, determinando a remessa dos autos ao juízo de origem e declarando prejudicado o recurso interposto pela ABCDW 2000 Empreendimento Imobiliário S/A, no processo nº 0280792-95.2013.8.19.0001.

Despacho em fl. 1985, determinando o cumprimento do V. Acórdão e o apensamento destes autos ao processo de nº 0262863-88.2009.8.19.0001.

Petição da parte autora em fl. 1999, requerendo a prolação de sentença e a anotação e futuras publicações em nome dos patronos indicados.

3 - Relatório Processo nº 0172801-65.2010.8.19.0001 - Ação Declaratória de Rescisão Contratual

Tendo em conta o mesmo negócio jurídico objeto das ações ordinária e possessória antes referenciadas, promoveu a FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS o ajuizamento de uma terceira ação endereçada em face da ABCDW 2000 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A e WROBEL CONSTRUTORA S/A, pela qual, em resumo, pretende a declaração de que a escritura de promessa de compra e venda, escritura de ratificação da promessa de compra e venda e promessa de cessão de direitos, estão rescindidas de pleno direito desde 11 de novembro de 2009, quando do decurso, in albis, do prazo assinalado em notificação extrajudicial para a emenda da mora.

O pedido de tutela antecipada restou indeferido por decisão irrecorrida lançada à fl. 03 e, regularmente citada, ofertou a segunda ré (WROBEL) a contestação que segue às fls. 192/200, pela qual, em sede de preliminares, arguiu sua ilegitimidade passiva, isto porque, não obstante reconhecer ser a contratante primitiva do negócio jurídico objeto do litígio, "cedeu sua posição contratual à primeira ré (ABCDW), de acordo com a cláusula 3.1 da promessa de cessão de direitos". Também arguiu carência de ação, por entender que a autora, em verdade, "sob o manto da ação declaratória", quer desconstituir os contratos firmados, o que se apresenta inadmissível.

Quanto ao mérito propriamente dito, nega a ocorrência de inadimplência a autorizar a pretendida declaração de rescisão e assevera ser uníssona a jurisprudência quanto à ineficácia da cláusula resolutiva expressa.

Aludida peça de bloqueio veio acompanhada dos documentos de fls. 201/245.

A primeira ré (ABCDW), por sua vez, ofertou a contestação que segue às fls. 246/263, pela qual, em sede de preliminar, também arguiu a impossibilidade jurídica do pedido, "pois a desconstituição dos negócios jurídicos em geral, extrapola os limites da ação declaratória" e, quanto ao mérito, reafirma ausência de inadimplemento, esperando, por conseguinte, a improcedência do pedido inicial.

Referida peça de bloqueio veio instruída com a documentação de fls. 264/415, e sobre a mesma manifestou-se a fundação autora por petição que segue às fls. 418/437, oportunidade em que rechaçou as preliminares e, quanto ao mérito, reiterou os argumentos articulados na inicial.

Em atendimento ao despacho de fl. 439, requerendo a primeira ré, ante a conexão dos feitos, a produção da prova pericial, documental complementar e testemunhal (v. fls.440/444), esclarecendo a parte autora não possuir outras provas a produzir (v. fls. 445/446), quedando-se silente a segunda ré (v. certidão de fls. 447).

Às fls. 455/488 foi proferida sentença de julgamento em conjunto, julgando procedente o pedido subsidiário formulado nos autos do processo nº 0262863-88.2009.8.19.0001, dando por rescindido o contrato por exclusiva responsabilidade da fundação ré, condenando-a ao pagamento dos danos emergentes e lucros cessantes, a serem apurados em liquidação de sentença, além do pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 15% sobre o valor da condenação, e improcedentes os pedidos constantes na presente ação declaratória (Proc. nº 0172801-65.2010.8.19.0001) e nas ações: possessória (Proc. nº 0001988-05.2010.8.19.0001) e indenizatória (Proc. nº 0280792-95.2013.8.19.0001, ajuizada posteriormente ao saneamento dos três primeiros processos), condenando a parte autora (FGV) ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados na ordem de 15% sobre o valor da causa.

Embargos de Declaração opostos pela autora FGV em fls. 489/527.

Petição da autora FGV em fls. 528/549, pugnando pelo reconhecimento e declaração da incompetência absoluta do Juiz Sentenciante, Dr. Álvaro Henrique Teixeira de Almeida e, alternativamente, a declaração de inexistência da sentença.

Despacho em fl. 641, determinando a manifestação do embargado e deixando de prover o requerido pela parte autora em fls. 528/549, em razão da ausência de competência do magistrado em exercício para análise do requerido, diante do princípio do duplo grau de jurisdição.

Contrarrazões aos Embargos de Declaração em fls. 642/653.

Agravo de Instrumento interposto pela parte autora em fl. 654.

Decisão em fls. 662/663, conhecendo dos embargos de declaração, mas negando-lhe provimento e mantendo a sentença tal como proferida.

Decisão do Agravo de Instrumento em fls. 669/672.

Recurso de Apelação interposto pela parte autora em fls. 676/805, com documentos em fls. 806/860.

Contrarrazões em fls. 870/911.

Acórdão proferido em fls. 959/981, dando provimento aos recursos de apelação interpostos pela autora FGV, anulando a sentença proferida em julgamento conjunto, determinando a remessa dos autos ao juízo de origem e declarando prejudicado o recurso interposto pela ABCDW 2000 Empreendimento Imobiliário S/A, no processo nº 0280792-95.2013.8.19.0001.

Despacho em fl. 988, determinando o cumprimento do V. Acórdão e o aguardo do cumprimento do determinado nos autos principais.

Petição da primeira ré em fl. 1004, requerendo a prolação de sentença e a anotação e futuras publicações em nome dos patronos indicados.

4 - Relatório Processo nº 0280792-95.2013.8.19.0001 - Ação Indenizatória

Importante acrescentar, por extrema relevância, que posteriormente à decisão que saneou os três processos supracitados, nova ação foi ajuizada pela Fundação Getúlio Vargas, pela qual se articulou pretensão indenizatória.

Com efeito, na data de 14/01/13, requerendo distribuição por dependência, promoveu a FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS o ajuizamento de uma ação em face da ABCDW 2000 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A e WROBEL CONSTRUTORA S/A, pela qual, em razão dos mesmos fatos e fundamentos articulados nas ações anteriores, reafirmando sua adimplência e apontando a inadimplência da primeira ré e a solidariedade da segunda, deduz pretensão indenizatória objetivando a condenação das rés ao pagamento de "perdas e danos a serem apurados em liquidação, na forma da lei, prejuízos estes causados pelo inadimplemento absoluto das rés", bem como "ao pagamento de indenização no valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) pelos danos morais infligidos à autora, levando-se em consideração a repercussão dos abalos à honra objetiva da autora, a sua posição de destaque perante a sociedade brasileira e o caráter punitivo-pedagógico da medida".

A inicial veio instruída com os documentos de fls. 39/96.

Regularmente citada, ofertou a segunda ré a contestação que segue às fls.142/158, pela qual, em preliminar, arguiu a sua ilegitimidade passiva, isso porque a ocupação originária das posições contratuais foi supervenientemente modificada por desejo das partes, pois, com a expressa anuência e aquiescência da fundação autora, cedeu os direitos aquisitivos decorrentes de sua posição contratual para a ABCDW 2000 Empreendimentos Imobiliários S/A, ora primeira ré, como claramente se observa do item 2.2 da respectiva Escritura de Promessa de Cessão, datada de 06/09/2001.

Ainda em sede de preliminar, arguiu a prescrição trienal prevista pelo art.206, §3º, V do Código Civil e quanto ao mérito propriamente dito, afirma, em resumo, que não há provas quanto ao alegado dano, sendo "inadmissível que se possa postular e conceder indenização por dano hipotético, que se cogita apenas no plano da abstração, mas sem dele fazer prova".

Pontua que não há que se falar, na hipótese, em dano moral e que a pretensão indenizatória articulada revela, em verdade, tentativa de enriquecimento sem causa, até porque, se dano houve, decorreu da própria conduta da fundação autora, por ser ela "a única responsável pela frustração do negócio entabulado com a cessionária ABCDW, haja vista que a FGV, na qualidade de proprietária do imóvel, deixou de praticar atos inerentes à sua condição e fundamentais para a consecução do negócio".

Aludida peça de bloqueio veio acompanhada dos documentos de fls. 159/188.

A contestação da primeira ré foi juntada às fls.189/230, na qual também se arguiu prescrição e preliminar de inépcia da inicial, pela falta de indicação adequada do suposto prejuízo e, quanto ao mérito, endossou as razões articuladas pela segunda ré, reafirmando a inexistência de qualquer inadimplência de sua parte que pudesse dar azo à rescisão contratual e, por conseguinte, à eventual reparação de danos.

Referida contestação veio instruída com a documentação de fls. 231/364.

A parte autora manifestou-se em réplica por petição que segue às fls. 367/393, oportunidade em que repeliu as preliminares arguidas e, quanto ao mérito, reiterou os argumentos articulados na inicial.

Em atendimento ao despacho de fls. 394, manifestaram-se as partes por petições que seguem às fls. 395/397, 398/399 e 400/401, sobrevivendo audiência de conciliação, que resultou infrutífera, como se verifica da respectiva assentada à fl. 403, oportunidade em que se determinou o apensamento dos autos aos da ação ordinária anteriormente ajuizada pela ABCDW 2000, ante a manifesta conexão, restando esclarecido por força do despacho à fl. 404, que todos os atos processuais subsequentes seriam praticados em nos autos do processo nº 026283-88.2009.8.19.0001, a viabilizar o julgamento conjunto.

Às fls. 405/438 foi proferida sentença de julgamento em conjunto, julgando procedente o pedido subsidiário formulado nos autos do processo nº 0262863-88.2009.8.19.0001, dando por rescindido o contrato por exclusiva responsabilidade da fundação ré, condenando-a ao pagamento dos danos emergentes e lucros cessantes, a serem apurados em liquidação de sentença, além do pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 15% sobre o valor da condenação, e improcedentes os pedidos constantes na presente ação declaratória (Proc. nº 0172801-65.2010.8.19.0001) e nas ações possessória (Proc. nº 0001988-05.2010.8.19.0001) e indenizatória (Proc. nº 0280792-95.2013.8.19.0001), condenando a parte autora (FGV) ao

pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados na ordem de 15% sobre o valor da causa.

Embargos de Declaração opostos pela autora FGV em fls. 439/477.

Recurso de Apelação da primeira ré em fls. 478/522.

Contrarrazões aos embargos de declaração em fls. 618/629.

Petição da parte autora informando a interposição de Agravo de Instrumento e requerendo o juízo de retratação em fl. 630.

Resposta à apelação pela parte autora ré às fls. 631/637.

Decisão em fls. 645/646, conhecendo dos embargos de declaração, mas negando-lhe provimento e mantendo a sentença tal como proferida.

Decisão do Agravo de Instrumento juntada às fls. 652/656.

Recurso de Apelação interposto pela parte autora às fls. 661/790, com documentos às fls. 791/847.

Petição da primeira ré em fl. 851, ratificando o seu recurso de apelação interposto em fls. 478/522.

Petição da parte autora em fl. 862, ratificando integralmente os termos de sua resposta de fls. 631/637.

Contrarrazões da primeira ré em fls. 868/915.

Acórdão proferido em fls. 978/1000, dando provimento aos recursos de apelação interpostos pela autora FGV, anulando a sentença proferida em julgamento conjunto, determinando a remessa dos autos ao juízo de origem e declarando prejudicado o recurso interposto pela ABCDW 2000 Empreendimento Imobiliário S/A, no processo nº 0280792-95.2013.8.19.0001.

Despacho em fl. 1009, determinando o cumprimento do V. Acórdão e o apensamento destes autos ao processo de nº 0262863-88.2009.8.19.0001.

Petição da primeira ré em fl. 1030, requerendo a prolação de sentença e a anotação e futuras publicações em nome dos patronos indicados.

5 - Autos principais - Processo nº 0262863-88.2009.8.19.0001

Tem-se que o saneador, que rejeitou as preliminares articuladas (v. fls.2083/2091), admitiu a produção das provas requeridas pelas partes, quais sejam, testemunhal, pericial de engenharia e documental complementar.

Tendo em conta aludido saneador, opôs a fundação, aqui ré, os embargos de declaração que seguem às fls. 2158/2162, acolhidos parcialmente pela decisão de fls. 2174, tendo sido, então, determinada a intimação da senhora perita para início dos trabalhos, restando indeferido, por força da decisão de fls. 2185, o pedido da fundação ré que objetivava a declaração de impertinência de alguns quesitos ofertados pela parte autora, decisão essa que veio a ser alvo de agravo de instrumento (v. fls.2189/2204), convertido em retido por determinação do respectivo relator (v. fls.2207).

O laudo pericial foi juntado às fls. 2257/2364, encontrando-se toda a documentação que compõe seus anexos juntada por linha.

Sobre o laudo manifestou-se a fundação ré por petição que segue às fls.2370/2375, oportunidade que fez juntar o laudo divergente de seu assistente técnico, às fls.2377/2397, que veio instruído com os documentos de fls. 2398/2450, sendo certo que a parte autora se manifestou por petição que segue às fls. 2451/2475, oportunidade em que também fez juntar o parecer de seu assistente técnico, que segue às fls. 2476/2491 e que veio instruído com a documentação de fls. 2492/2592, tendo a senhora perita se manifestado às fls. 2623/2624, ratificando o laudo por si elaborado.

Por força da decisão lançada às fls. 2641, foi determinada a realização da audiência de instrução e julgamento para colheita da prova testemunhal requerida pelas partes, sendo certo que, na oportunidade, desistiram as partes de aludida prova, tendo sido substituído os debates orais pela apresentação de memoriais.

O arrazoado final da parte autora foi juntado às fls. 2647/2661, encontrando-se às fls. 2662/2726 o que ofertado foi pela parte ré, sobrevivendo às fls. 2727/2728, decisão irrecorrida pela qual se determinou o cancelamento dos registros das escrituras de promessa de compra e venda e da cessão de direitos aquisitivos, ante a irreversibilidade da situação fática, dada a impossibilidade da posse ser revertida a favor da empresa autora, devendo o litígio, em consonância com o que determinado foi pelo STJ (v. fls. 2058/2082), ser resolvido sob o exclusivo prisma das perdas e danos.

É O RELATÓRIO CONJUNTO DOS QUATRO FEITOS CONEXOS. DECIDO.

Conforme relatado, a sentença conjunta prolatada nos autos acima referidos foi anulada por ausência de competência do MM. Magistrado sentenciante, contudo há que se reconhecer que a causa de pedir e os pedidos de todas as demandas foram irretocavelmente analisados e decididos de acordo com a instrução probatória produzida, razão pela qual o ora julgamento se dá no mesmo sentido.

Verifica-se que a ação indenizatória proposta pela Fundação Getúlio Vargas em face da ABCDW Empreendimentos Imobiliários S/A e da Wrobel Construtora S/A (Proc. nº 0280792-95.2013.8.19.0001), não foi abrangida pelo saneador de fls. 2083/2091 dos autos 0262863-88.2009.8.19.0001, encontrando-se pendente de apreciação, razão pela qual passo a analisá-las.

Afasto a preliminar de ilegitimidade passiva da ré Wrobel, pois em que pese a cessão à favor da ABCDW, de acordo com a cláusula 3.1 da promessa de cessão, não se pode olvidar que à mesma se imputa responsabilidade solidária por ter permanecido responsável pela construção do empreendimento, circunstância essa que, por si só, à luz da teoria da asserção, a legitima a integrar o polo passivo da presente relação processual, inclusive pois se acaso acolhidos os argumentos articulados sob a epígrafe de ilegitimidade, a consequência processual será a improcedência do pedido inicial e não a extinção do processo sem resolução do mérito.

Rejeito, igualmente, a preliminar de inépcia da inicial, por falta de indicação adequada do suposto prejuízo, como arguido pela ré ABCDW, pois tal questão, que se refere à própria prova do dano, se consubstancia, em verdade, em matéria de mérito e, assim será analisado com consequência processual de acolhimento ou rejeição da pretensão indenizatória, não havendo que se falar em extinção do processo sem resolução do mérito.

Certo é que a inicial ofertada atende às exigências do art. 282 do CPC/73, vigente à época do ajuizamento, não havendo que se falar em inépcia, pois a hipótese não se adequa à nenhuma das

previstas nos incisos do art.295 do mesmo diploma legal, restando presentes os pressupostos de constituição e desenvolvimento válido e regular do processo..

Também se apresenta imperativa a rejeição da arguição de prescrição, isso porque em verdade e a rigor sequer se pode cogitar de qualquer lapso temporal a ceifar qualquer pretensão indenizatória, isso porque a responsabilidade pela rescisão contratual é objeto de discussão nos feitos conexos, vale dizer, inexistente, por ora, qualquer declaração judicial apontando a parte que efetivamente deu causa à rescisão do contrato, remanescendo hígida, portanto, a pretensão indenizatória em face da parte culpada.

Pode-se até dizer que a ação indenizatória foi precipitada, porque em última análise não se tem, ainda, certeza jurídica de ser a fundação a não responsável pela rescisão, mas é certo que, indubitavelmente, prescrição alguma se consumou.

Tem-se, assim, por afastadas todas as preliminares arguidas pelas rés no feito ora em referência, nada havendo a obstar, pois, a apreciação do mérito, que se faz em conjunto com as demais ações, ante a manifesta conexão.

Passo à análise, portanto, do mérito relativamente a todos os feitos, sendo importante registrar, ainda a título de introito e para melhor compreensão da questão posta em debate, que o C. Superior Tribunal de Justiça, quando do julgamento do Recurso Especial nº 1.342.754/RJ, do qual foi relator o eminente Min. Paulo de Tarso Sanseverino e pelo qual se ratificou a liminar de reintegração de posse concedida a favor da Fundação Getúlio Vargas, ressaltou a relevância de fato superveniente a impedir a modificação da situação fática constituída pela liminar concedida, consolidando, assim, a posse nas mãos da Fundação, ressaltando, no entanto, que as questões relativas à responsabilidade pelo inadimplemento do contrato, a correta qualificação jurídica do contrato, a eficácia da cláusula resolutiva expressa, a validade da resolução mediante notificação extrajudicial e, especialmente, o valor de eventual indenização são questões que deverão ser apreciadas e dirimidas nos dois processos de conhecimento em tramitação na Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

E assim efetivamente é, pois em que pese o fato da reintegração na posse levada a efeito pela Fundação implicar na perda do objeto da pretensão principal articulada pela ABCDW na ação ordinária, que visava compeli-la ao adimplemento de uma obrigação de fazer, permanece hígida a pretensão subsidiária por tal empresa articulada e que objetiva a resolução do contrato e a condenação da ré ao pagamento de perdas e danos.

Com efeito, a posse do imóvel resta consolidada para a Fundação Getúlio Vargas que, inclusive, nele fez edificar um prédio, tornando irreversível tal situação fática, vale dizer, ainda que se entenda ser improcedente a pretensão possessória, já não se faz mais possível reverter a posse a favor da empresa ABCDW, devendo a questão, já agora, ser resolvida em perdas e danos.

Neste passo, tem-se que a matéria controvertida remanescente se refere à responsabilidade pelo inadimplemento do contrato, o que impõe analisar as causas do não adimplemento do contrato, apontando o contratante faltoso e, conseqüentemente, responsabilizá-lo pelas perdas e danos decorrentes.

Em outras palavras, o que há que se perquirir, à luz das provas carreadas aos autos, é se ao tempo do ajuizamento da ação de reintegração de posse levada a efeito pela Fundação Getúlio Vargas (12/11/2009) existiam ou não restrições ao início das obras, isso porque toda a pretensão possessória foi articulada sob o argumento de que a sociedade empresária autora encontrava-se inadimplente justamente porque não dava início às obras sem que houvesse qualquer óbice para tanto.

Para uma melhor compreensão do litígio, é relevante anotar que antes do ajuizamento de referida ação possessória, a ABCDW já havia ajuizado a presente ação (Proc. nº 0262863-88.2009.8.19.0001), tendo sido a respectiva inicial distribuída na data de 30/09/2009, pela qual se apontou obrigações contraídas pela fundação, não adimplidas, e que estariam impedindo a efetiva execução das obras.

É importante considerar esse cenário processual, principalmente no que se refere às datas das pretensões articuladas, até para se verificar, como já explicitado, se ao tempo do ajuizamento da ação possessória inexistia óbice ao início das obras, como afirmado pela FGV, pois do contrário a suposta e eventual inércia da ABCDW não revelaria inadimplência a autorizar a pretensão possessória, por ineficaz a notificação extrajudicial levada a efeito, posto que não configurado o esbulho.

O substancioso laudo pericial, de lavra da eminente perita, senhora engenheira Iara Nagle, juntado às fls. 2259/2364 e instruído com 18 anexos, dentre os quais a cópia integral do processo administrativo de construção, relativo à obra objeto do litígio, informa que ao tempo do ajuizamento da ação possessória - 12 de novembro de 2009 -, estava em vigor a Licença de Obras nº 22/0801/2008, com prazo de 24 meses (12/12/2008 a 12/12/2010), dela constando as seguintes restrições para início das obras: apresentação do projeto de esgoto visado pela CEDAE, em até 90 dias; licença para o corte de árvores; aprovação do projeto de fundações pelo metrô (Rio Trilhos) (Laudo pericial - item H - Das Exigências - fls.2337 e seguintes).

A baixa da restrição pertinente ao projeto de esgoto visado pela CEDAE se deu no dia 12/03/2009 e a relativa ao corte de árvores na data de 15/07/2009, sendo certo, no entanto, que ainda se encontrava pendente a restrição relativa à aprovação do projeto de fundações pelo metrô (Rio Trilhos).

Com efeito, o que a prova pericial revela é que o primeiro "nada opor" à execução do projeto, concedido pela Rio Trilhos e, ainda assim, com restrições, só se deu na data de 20 de julho de 2010 (v. fls.2338), ou seja, em data posterior ao ajuizamento da ação possessória, na qual afirmou a FGV que inexistia óbice ao início das obras, assertiva essa que, agora se vê, não correspondia à realidade dos fatos, uma vez que a restrição imposta pelo Poder Público ao início das obras só veio a ser levantada em data posterior.

O laudo pericial foi detalhado e preciso ao descrever o histórico dos processos abertos perante o Metrô para obtenção da imprescindível aprovação do projeto e consequente início das obras, revelando que o processo deflagrado pela WROBEL (sucédida pela ora autora), na data de 04/03/2009, veio a ser cancelado em razão da deflagração de novo processo de iniciativa da FGV, que se deu na data de 08/03/2010, ou seja, após o ajuizamento da ação possessória, sendo certo que, como já se viu, o primeiro "nada a opor", liberando o início das obras, com restrições, só veio a ser concedido em 20 de julho de 2010.

Acrescenta-se, por relevante, que este Juízo determinou a expedição de ofício à Rio Trilhos solicitando informações a respeito da aprovação do projeto de fundações e, em caso positivo, a data de sua aprovação, vindo aos autos, em resposta, o ofício que segue às fls. 1468, datado de 18/08/2010, que informa que o projeto anteriormente entregue em julho/2009 pela empresa ABCDW Empreendimento Imobiliário não estava mais sendo analisado, tendo em vista que o proprietário da área, Fundação Getúlio Vargas, tinha entrado com novo processo indicando a Coenge Consultoria e Engenharia Ltda em março/2010, como sua nova representante pelos projetos de fundações.

Esse episódio é de extrema relevância pois estamos tratando de uma exigência para o início das

obras imposta pelo Poder Público e expressamente constante da respectiva licença, como já se viu, sendo absolutamente acertada a conclusão da senhora perita no sentido de que a deflagração de um novo processo pela FGV foi a causa determinante do cancelamento daquele que havia sido deflagrado pela antecessora da sociedade empresarial autora que, aliás, só veio a tomar conhecimento de tal fato por ofício da Rio Trilhos datado de 09/04/2010 (anexo 13.06 do laudo pericial - v. fls.2339).

Vê-se, pois, que ao contrário do que quer fazer crer a fundação ré, a ABCDW não se quedou inerte e estava providenciando o levantamento da última restrição então existente para o início das obras, só não logrando êxito porque teve seu processo abortado pela conduta da própria ré FGV que, reintegrando-se na posse do terreno, sob o inverídico argumento de inexistência de restrições ao início das obras, tratou de, ela própria, com total desconhecimento da sociedade autora, deflagrar novo processo para levantar o óbice existente.

Não restam dúvidas que a conduta adotada pela FGV violou a regra do art. 422 do Código Civil que exige, tanto na conclusão do contrato quanto na sua execução, a mais rigorosa observância dos princípios de probidade e boa-fé.

Ora, se havia, como efetivamente havia, um óbice para o início das obras, por exigência do Poder Público e expressamente constante da respectiva licença de obra, não podia a fundação ré se valer de uma premissa inverídica para dar por rescindido o contrato, não lhe socorrendo, em absoluto, qualquer argumento no sentido de que efetivamente não havia óbice porque tão logo reintegrada na posse as obras se iniciaram, porque se assim ocorreu, foram tais obras indubitavelmente iniciadas ao arripio da lei, porque não observada a restrição imposta relativa à previa aprovação pelo Metrô do projeto de fundações.

Pode-se, inclusive, ser questionado se a fundação ré observou, ou não, a boa-fé objetiva que se impõe em sede contratual por força do comando legal supracitado, na medida em que não lhe era lícito rescindir o contrato mediante a notificação extrajudicial levada a efeito, quando tinha ciência que ainda havia uma restrição ao início das obras ainda pendente de solução, ou seja, quando ainda não podia apontar qualquer inadimplência da parte autora, notadamente porque essa, ao contrário do afirmado, não estava inerte, pois já havia deflagrado um processo objetivando a superação de aludida restrição, processo esse abortado pela própria fundação ré que fez deflagrar um novo processo com o mesmo escopo.

Importante anotar, por relevante, que o contrato celebrado pelas partes, ao estabelecer condições suspensivas (item 8 - transcrição do contrato às fls.2300/2307 do laudo pericial), foi absolutamente claro no sentido de erigir a aprovação tanto do projeto de construção quanto do remembramento e desmembramento dos lotes como condições suspensivas do negócio jurídico, estatuidas no item 8.1 de referido negócio que são condições para que este instrumento adquira eficácia e a Outorgada execute o empreendimento pretendido a expedição da licença de obras atinente à aprovação do projeto de construção, enquadrando-a no zoneamento definido como "CB-2", tal como mencionado no item 2.2, bem como o remembramento e posterior desmembramento dos lotes que dará origem ao Lote 2 ora prometido à venda, tudo por conta e às expensas da Outorgante.

Não restam dúvidas, pois, que a licença de obra se consubstanciava em verdadeira condição suspensiva, vale dizer, enquanto não implementada as exigências em tal licença contidas, a obra não poderia ter início e, acaso não concedida, seria motivo para se dar por ineficaz o negócio entabulado (v. item 8.2 - fls. 2305).

Tem-se, assim, por indubitável, que a fundação ré tinha plena ciência que a obra só poderia ter início com o atendimento das exigências contidas na licença de obra, não correspondendo à

verdade dos fatos a assertiva lançada na inicial da ação possessória no sentido de que as condições suspensivas ajustadas foram regularmente implementadas e que "não há nada, rigorosamente nada, que impedisse a ré (ABCDW) a dar início a construção ou incorporação do prédio" (fls.14/15 da ação possessória - Proc. nº 0001988-05.2010.8.19.0001), motivando a concessão da liminar de reintegração de posse.

Sem adentrar na análise de eventual má-fé processual, fato é que, sob a ótica do direito material, incontestável a configuração da inobservância da boa-fé objetiva contratual, norma de conduta que impõe aos sujeitos de direito uma determinada conduta, seja omissiva ou comissiva, quando de suas relações obrigacionais.

Consoante lição de Maria Helena Diniz, a boa-fé subjetiva é atinente ao fato de se desconhecer algum vício do negócio jurídico. E a boa-fé objetiva (...), é alusiva a um padrão comportamental a ser seguido baseado na lealdade e probidade (integridade de caráter), proibindo o comportamento contraditório, impedindo o exercício abusivo de direito por parte dos contratantes, no cumprimento não só da obrigação principal, mas também das acessórias, inclusive do dever de informar, de colaborar e de atuação diligente (Código Civil Anotado, 17ª ed., Saraiva, p.418).

Tem-se, assim, que a boa-fé objetiva positivada em nosso ordenamento jurídico em supracitado art. 422 do Código Civil, se revela como dever dos contratantes em observar um comportamento ético e leal, bem como na obrigação de cooperação, para que seja cumprido o objeto do contrato de forma adequada.

Tais deveres, doutrinariamente nominados de deveres anexos ou laterais, impõem a colaboração recíproca entre os contratantes, e sua não observância dá azo à violação positiva do contrato, a configurar o inadimplemento. Com efeito, quando o contratante deixa de cumprir alguns deveres anexos, tal comportamento ofende a boa-fé objetiva e caracteriza o inadimplemento do contrato.

No presente caso em julgamento, a ré FGV estava ciente que nem todas as exigências contidas na licença de obra estavam atendidas, posto que pendente de aprovação pela Rio Trilhos o projeto de fundação, imprescindível para o início das obras. Logo, jamais poderia dar por rescindido o contrato sem antes cooperar para o atendimento de tal exigência, o que já estava sendo providenciado pela ABCDW, vale dizer, jamais poderia se valer do argumento de inexistência de óbices ao início das obras para alijar a sociedade empresária autora do empreendimento imobiliário contratado. Assim o fazendo, violou a FGV a regra do art. 422 do Código Civil, ante o flagrante desrespeito à boa-fé objetiva, circunstância essa que, por si só, gera o inadimplemento contratual e enseja reparação civil.

Como já decidiu o STJ, quando do julgamento do AREsp 262.823, do qual foi relatora a eminente Min. Maria Isabel Gallotti, da boa-fé objetiva derivam os chamados deveres anexos ou laterais, entre os quais o dever de informação, colaboração e cooperação. A inobservância desses deveres gera a violação positiva do contrato e sua conseqüente reparação civil, independentemente de culpa.

Conclui-se, assim, que, em verdade e a rigor, a inadimplência verificada se imputa à ré FGV, por violação positiva do contrato, ante o desrespeito da boa-fé objetiva, por ter precipitadamente dado por rescindido o contrato, por suposta inadimplência da autora, quando, em verdade, o início das obras sequer estava autorizado, em nada contribuindo ou cooperando com o outro contratante para atendimento das exigências impostas pelo Poder Público, preferindo imputar uma suposta inércia da ABCDW que, como antes restou explicitado, não se verificou.

Ressalte-se que uma das obrigações contratualmente contraída pela FGV, expressamente prevista no item 2.2 da escritura de promessa de compra e venda, era a obtenção de licença para

execução das obras, o que, por óbvio, implica no atendimento de eventuais exigências impostas para o início das mesmas, o que efetivamente não se verificou, seja porque não atendida a exigência da prévia autorização do projeto pela Rio Trilhos, seja porque a perícia também apontou outro fator impeditivo para o início das obras, em que pese não constante da licença de obras como exigência imposta.

Com efeito, no tópico referente às exigências (item H), revela ainda o laudo pericial que o Projeto Aprovado de Alinhamento da Praia de Botafogo, na altura do atual nº 186, deu margem a dúvidas na planta de situação do empreendimento, tendo esse Juízo determinado a expedição de ofício à Secretaria Municipal de Urbanismo para esclarecimentos, tendo a mesma informado com relação ao questionamento sobre a influência dos PAA(s) existentes no projeto de construção apresentado, que os mesmos influenciam no projeto e que esta influência já está prevista no projeto aprovado", o que levou a senhora perita a endossar conclusão de parecer técnico no sentido da imprescindibilidade de se fazer constar na planta de situação do projeto aprovado a necessária distância da fachada do prédio ao meio-fio voltado para a Praia de Botafogo, a ensejar por conseguinte, a retificação, por parte da FGV, da metragem no registro de imóveis e também no projeto aprovado na Secretaria Municipal de Urbanismo, dada a impossibilidade da ABCDW de iniciar a obra sem a demarcação exata do terreno, inclusive com a amarração das cotas dos meios-fios existentes (v. subitem II do item H.1 do laudo pericial, fls. 2339/2340).

Nesse passo, apontou a senhora perita que, em que pese a exigência de retificação não constasse das restrições para início das obras, segundo a licença de obras concedida, a indefinição acerca da marcação do recuo é um fator impeditivo para a perfeita locação das fundações e o início das obras, comprometendo a implantação física do empreendimento.

Vê-se, pois, que o laudo pericial foi conclusivo quanto à existência de exigências determinantes para o início das obras e que ao tempo do ajuizamento da ação possessória ainda não tinham sido atendidas, o que contradiz o argumento esposado pela ré FGV no sentido de que inexistia óbice ao início das obras, quando, em verdade, estes existiam e deveriam ser afastados por providências a serem adotadas pela própria fundação ré.

Além de todo o já fundamentado, certo é que mesmo dentre as exigências não determinantes para o início das obras, o laudo pericial afirmou que algumas das que foram apontadas na inicial da ação ordinária não foram, de fato, atendidas pela ré FGV.

Com efeito, consoante o que foi ajustado no item 1.3.2 da negociação jurídica celebrado pelas partes, o cumprimento das exigências relativas a eventual regularização do imóvel ficou a cargo da FGV, tendo observado a senhora perita que, como é sabido, o Lote 02 do PAL 45.082, é oriundo do remembramento/desmembramento dos terrenos de propriedade da Ré, detalhados na Promessa de Compra e Venda firmada entre a FGV e a Wrobel, sendo alguns destes terrenos foreiros ao Domínio da União, ao Mosteiro de São Bento e à Abbadia Nullius de Nossa Senhora de Monserrat do Rio de Janeiro. Quanto ao domínio da União, conforme resposta da Secretaria de Patrimônio da União (SPU) ao ofício do Juízo (fls. 1390/1402 - anexo 08.02), em 13/04/2010, o imóvel em questão não estava regularizado, constando 3 RIPs (Registro Imobiliário Patrimonial) para a regularização do mesmo. Quanto ao Mosteiro de São Bento, conforme resposta do próprio Mosteiro ao ofício do Juízo (fls.1330/1332 - Anexo 09.06), em 25/01/2010, a Remissão do Foro não havia sido realizada, porém não havia dívidas até o exercício de 2009 (Anexo 09.07).

Em conclusão a esse tópico, afirmou a senhora perita que não identificou documento que comprove o cumprimento dessas obrigações nos autos, acrescentando que, apesar de não haver documento que comprove a remissão do foro, pelo menos até o exercício de 2009 não consta dívida a ele referente junto ao Mosteiro de São Bento. No tocante ao SPU, constam 3 RIP's para sua regularização, sendo categórica na conclusão que as exigências não foram atendidas (v. fls.

2310/2311).

Importantíssimo acrescentar que, mais adiante, quando da análise das demais exigências contratuais não determinantes para o início das obras (item H.2 - fls.2341/2342), reafirmou a senhora perita que não identificou nos autos elementos suficientes para afirmar se esta exigência foi efetivamente cumprida, sendo relevante anotar que, não obstante tal exigência não ser impeditiva ao início das obras, a pendência na regularização perante o SPU tem impacto negativo e impeditivo sobre a incorporação imobiliária.

Com efeito, assinalou a senhora perita que o não adimplemento de tal obrigação pela FGV tem aspecto negativo sobre a incorporação imobiliária, pois atinge, dentre outros, os seguintes aspectos: a) impede que seja conhecido o percentual exato do imóvel objeto do aforamento à União, o que atinge os valores a serem pagos a título de foro e laudêmio e, conseqüentemente, o custo real que um proprietário que adquire o imóvel em planta está assumindo (risco); b) impede o registro, de forma definitiva, do memorial de incorporação e, c) impossibilita o registro no cartório de imóveis competente das escrituras de compra e venda que venham a ser formalizadas.

Sem muito esforço conclui-se, pois, que mesmo no âmbito das exigências não impeditivas para o início das obras, a inadimplência da ré FGV restou configurada, assistindo razão à parte autora, e uma vez que o adimplemento da obrigação não mais se faz possível, ante a irreversibilidade da situação fática decorrente da reintegração da posse, merece ser acolhido o pleito subsidiário de indenização pelas perdas e danos experimentados, em razão da aqodada rescisão contratual levada a efeito pela fundação ré.

As razões até agora lançadas se mostram mais que suficientes para ensejar a conclusão no sentido de ter sido a FGV a responsável pelo fracasso do empreendimento objeto do contrato celebrado, cujo inadimplemento à mesma deve ser imputado, impondo-se registrar que, ao contrário do que quer fazer crer a fundação ré, não havia justificativa plausível para recusa da apólice de seguro ofertada pela sociedade empresarial autora.

Como aponta o laudo pericial (v. fls.2322), a parte autora apresentou à parte ré seguro da Allianz Seguros S/A, apólice nº 051772009001X074000002140000000 (Anexo 14.02), cujo objeto é a garantia de indenização, até o valor máximo ali fixado, pelos prejuízos do inadimplemento do Tomador, em relação à entrega física das unidades permutadas (6 primeiros pavimentos) (1º ao 6º pavimento), com 6 unidades autônomas, Centro Cultural FGV, também unidade autônoma, composto de 1 pavimento térreo, 2 pavimentos superiores, 1 pavimento de cobertura, telhado, incluindo área destinada a restaurante e cozinha e 268 vagas de garagem, a ser construído no imóvel designado por lote 2.

Aludida apólice segue às fls. 236/257, sendo certo que a mesma foi emitida em conformidade com o regramento da SUSEP, como comprova o documento de fls.1140, pelo qual se esclareceu que o seguro contratado foi o de garantia na modalidade imobiliário permuta, tomando por base a Circular 232 da SUSEP, sendo certo que a definição da importância segurada teve como parâmetro o valor do terreno (parte que estava sendo cedido pela FGV para o empreendimento ser concluído) sob a justificativa de que o segurado não pode obter lucro ou vantagem pessoal com a apólice de seguro, e isto estaria caracterizado caso a IS da apólice fosse superior ao valor do terreno cedido pela FGV.

Tem-se, pois, que a resistência da fundação ré ao recebimento da apólice, por divergir da importância segurada, entendendo que a mesma deveria corresponder ao valor de todo o empreendimento, não se justifica, pois o risco coberto, à toda evidência, restringe-se à parte do empreendimento que ficaria no domínio da FGV, posto que a favor dela a apólice do seguro.

Por fim, de igual forma não comprova à fundação ré a afirmação de falta de capacidade econômica financeira da sociedade empresária autora para executar o contrato, pois desacompanhada de qualquer prova nesse sentido, sendo relevante anotar que a correspondência enviada pela mesma, pela qual solicita anuência da FGV para transferência de seu controle acionário, dilação de prazo de construção e supressão da cláusula de multa (v. fls.89 dos autos da ação possessória - Proc. nº 0001988-05.2010.8.19.0001), à qual a ora ré tanto se apega para afirmar aludida incapacidade, não se presta para tanto, isso porque tais propostas objetivavam, em verdade, a captação de recursos, inclusive com a hipoteca dos 13 andares destinados à própria autora, não sendo absolutamente nada estranho à atividade de incorporação imobiliária a obtenção de financiamentos.

Assim, sob qualquer prisma que se analise a questão posta em debate, conclui-se pelo não acolhimento das pretensões possessória, indenizatória e declaratória articuladas pela FGV, pois à mesma é a quem se imputa a responsabilidade pela rescisão contratual, ante a configuração de sua inadimplência, decorrente da violação positiva do contrato, como acima explicitado.

Ainda que se tenha, em tese, como válida e eficaz a cláusula de resolução expressa, a despeito de remansosa jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça, que noticia a impossibilidade de deferimento de liminar sem que tenha havido manifestação judicial acerca da resolução do contrato, ainda que este conte com cláusula resolutória expressa (v. decisão no AgREsp nº 43.451/RJ, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, fls.1176/1180 dos autos da ação possessória - Proc. nº 0001988-05.2010.8.19.0001), fato é que, no caso dos autos, tal questão perde importância frente à conclusão alcançada após cognição exauriente, pois o que restou verificado é que tanto a liminar de reintegração de posse concedida por este Juízo, quanto a decisão da superior instância que a ratificou, tiveram como fundamento a inexistência de impedimentos para o início das obras, como expressamente asseverado pela FGV, o que não se mostrou correto face o laudo pericial produzido, pois absolutamente conclusiva a prova técnica quanto à existência de duas exigências restritivas ao início das obras, a saber: prévia aprovação pela Rio Trilhos do projeto de fundação e a indefinição acerca da marcação do recuo (PAA).

Não há que se falar, portanto, em configuração da inadimplência a desfavor da ABCDW, sendo de toda ineficaz, por conseguinte, a notificação extrajudicial levada a efeito pela FGV visando a emenda da mora, até porque, em verdade e a rigor, a mesma se efetivou na data de 22/10/2009 (v. fls. 278/290), quando já ajuizada a presente ação e pela qual se imputou inadimplência à própria FGV, tornando controversa a matéria pertinente a responsabilidade pela inadimplência contratual, a exigir, por conseguinte, prévia manifestação judicial a respeito.

De igual forma, a ação declaratória (Proc. nº 0172801-65.2010.8.19.0001) encerra matéria que já estava controvertida por força desta ação ordinária ajuizada pela ABCDW, revelando-se uma ação natimorta e destituída de interesse, sendo de toda improcedente por força da fundamentação nesta esposada, e assim também a pretensão indenizatória articulada pela fundação ré (Proc. nº 0280792-95.2013.8.19.0001).

Afirmada a responsabilidade da fundação ré, por violação positiva do contrato, ante a inobservância da boa-fé objetiva que norteia os negócios jurídicos, uma vez que faltou com o dever anexo de cooperação, dando por rescindido o contrato por suposta inércia da sociedade empresária autora, quando em verdade se demonstrou e comprovou que as obras até então não se tinham iniciado por exigências restritivas não atendidas, impõe-se, já agora, apuração das perdas e danos experimentados pela parte autora.

Do dano emergente não tratou o laudo pericial, pois esclareceu a senhora perita, em resposta ao 20º quesito formulado pela parte autora, que não constam nos autos documentos comprobatórios suficientes para responder a esse quesito, ressaltando a perita tratar-se de matéria na qual não

possui conhecimento suficiente para atendimento ao mesmo, sem parceria com um contador ou economista (v. fls. 2362).

A impossibilidade de imediata quantificação de aludido dano não implica em sua não comprovação, pois por óbvio que o mesmo se consubstancia nas despesas suportadas pela sociedade empresária autora, pertinentes à realização do empreendimento, até a sua destituição da posse do imóvel que prometeu comprar, tendo o ilustre assistente técnico da parte autora que todos os custos e despesas da ABCDW referentes ao empreendimento, desde o ano de 2009, estão escrituradas nos balanços e livros contábeis e fiscais e recibos, documentos esses que estão disponíveis para qualquer consulta e/ou conferência que se torne necessária.

Tem-se, assim, que a quantificação do dano emergente deverá ser apurada em fase de liquidação de sentença por arbitramento, dada a impossibilidade de se aferir, desde já, o prejuízo experimentado.

Quanto aos lucros cessantes, melhor sorte não assiste à parte autora, pois em que pese o laudo pericial apontar o valor de venda e até mesmo de locação das salas comerciais e das garagens que seriam destinadas à ABCDW, fato é que, por definição legal, lucros cessantes são os lucros que razoavelmente se deixou de ganhar e, como lucros, os mesmos só podem ser apurados após as deduções das despesas, inclusive de natureza tributária.

Assim, ainda que se tenha como correto o critério de avaliação de venda para a base de cálculo dos lucros cessantes, há que se apontar quais as despesas que seriam suportadas pela sociedade empresária autora para alienação das unidades que lhe seriam destinadas, como comissão de corretagem, impostos e outros encargos, mais o próprio custo de construção, para efetivamente se apurar os lucros cessantes.

Conclui-se, pois, que, a exemplo dos danos emergentes, os lucros cessantes terão que ser apurados em liquidação de sentença por arbitramento.

Por todo o exposto, e considerando a irreversibilidade da situação fática decorrente da consolidação da posse a favor da FGV e em consonância com o comando do C. Superior Tribunal de Justiça que determinou a solução do litígio em perdas e danos, JULGO PROCEDENTE o pedido subsidiário nesta ação formulado (Proc. nº 0262863-88.2009.8.19.0001) e, por conseguinte, dou por rescindido o contrato por exclusiva responsabilidade da fundação ré, e a CONDENO ao pagamento dos danos emergentes e lucros cessantes, a serem apurados em liquidação de sentença, extinguindo o feito com resolução do mérito, com fulcro no inciso I do Artigo 487 do Código de Processo Civil. Condeno a fundação ré, ao pagamento das respectivas custas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% sobre o valor da condenação.

JULGO IMPROCEDENTE a ação possessória (Proc. nº 0001988-05.2010.8.19.0001), resolvendo o feito com resolução do mérito na forma do inciso I do art. 487 do Código de Processo Civil, e em consequência condeno a parte autora (FGV) ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da causa.

JULGO IMPROCEDENTE a ação declaratória (Proc. nº 0172801-65.2010.8.19.0001), resolvendo o feito com resolução do mérito na forma do inciso I do art. 487 do Código de Processo Civil, e em consequência condeno a parte autora (FGV) ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da causa.

JULGO IMPROCEDENTE a ação indenizatória (Proc. nº 0280792-95.2013.8.19.0001), resolvendo o feito com resolução do mérito na forma do inciso I do art. 487 do Código de Processo Civil, e em

consequência condeno a parte autora (FGV) ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da causa.

Com o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se os presentes autos. P.I.

Rio de Janeiro, 19/03/2021.

Mônica Ribeiro Teixeira - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Mônica Ribeiro Teixeira

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **48GV.MMTK.MJKL.UBX2**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos