



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

SENTENÇA

Processo nº: **1003699-11.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Arresto - Liminar**
 Requerente: **Claudio Martinelli Campana**
 Requerido: **Arvore Azul Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

CLAUDIO MARTINELLI CAMPANA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Arresto em face de Arvore Azul Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, Parintins Empreendimentos Imobiliarios Ltda., Blue Tree Hotels & Resorts do Brasil S/A, Gigante Imóveis Ltda., também qualificado, alegando tenha firmado com as rés contrato de compromisso de compra e venda tendo por objeto o apartamento número 1201, do empreendimento BLUE TREE São Carlos - “Edifício Comercial Apart Hotel Carmine Botta”, com o preço de R\$225.000,00 já quitado, destacando tenha referido negócio sido intermediada pela ré GIGANTE Imóveis, sendo incorporadora a ré PARINTINS e vendedora a ré ÁRVORE AZUL, salientando esteja as obras paralisadas a partir de determinação judicial decorrente de ação movida pela ré PARINTINS contra a então construtora contratada, a MARTINEZ INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA, à vista do que conclui que o prazo contratado para a entrega do imóvel não será cumprido, inclusive pela atual situação de insolvência das rés, reuendo seja declarada a rescisão do contrato, imputando às rés, solidariamente, a responsabilidade pelo inadimplemento contratual, de modo a que sejam condenadas ao pagamento de perdas e danos referente ao valor que desembolsou para a elaboração da ata notarial de R\$321,01, com o processo de notificação judicial de R\$241,54, e com os honorários de advogado adiantados para início deste processo de R\$2.800,00, condenando-se ainda as rés à devolução dos valores desembolsados para o pagamento do preço do contrato, em R\$ 255.000,00, acrescidas de correção monetária e de juros de 1% ao mês desde a data de cada desembolso, acrescido da multa contratual prevista nas cláusulas 3.3 e 3.3.1, correspondente a 2% do valor do contrato e resultante no montante de R\$5.100,00, além de uma indenização pelo valor que deixou de auferir em razão da valorização do imóvel, e, finalmente, pelos danos morais, a ser fixada pelo juízo

Citada, a ré BLUE TREE contestou o pedido alegando ser parte ilegítima para figurar no polo passivo porquanto não seria responsável pela construção do empreendimento e não tenha participado da venda, tendo apenas sido contratada apenas para administrar o empreendimento após a entrega das unidades devidamente mobiliadas e aptas à utilização, não havendo, a seu ver, se falar em “cadeia de fornecedores”, uma vez que os contratos firmados expressamente definem as responsabilidades e competências de cada uma das demandadas, imputando toda a responsabilidade legal pelo andamento da obra ao incorporador e do construtor nos termos da Lei nº 4.591/64, as rés PARINTINS e ÁRVORE AZUL, aduzindo não posse ser obrigada a rescindir contrato do qual não participou ou a restituir valores que não tenha recebido, ponderando não seja cabível a multa penal prevista na cláusula 3.3.1 porque não prevista a reversibilidade em favor do contratante, não existe, afinal, dano moral a ser indenizado, já que o autor teria passado por meros dissabores e aborrecimentos, e com relação aos lucros cessantes em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

razão da perda de valorização do imóvel, serem incabíveis porquanto não se possa garantir que esses lucros reverteriam em favor do autor, que, assim, não logrou comprovar os prejuízos sofridos, concluindo pela improcedência da ação.

As rés ARVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., e GIGANTE IMÓVEIS LTDA., contestaram aduzindo que a ré *Gigante Imóveis* seria parte ilegítima para figurar na polo passivo da ação porque não participou da relação jurídica objeto da ação, sendo mera intermediária do negócio, enquanto no mérito afirmam que o autor não pode firmar seu pedido no fato futuro e incerto da não conclusão das obras para pedir a rescisão contratual, até porque fatores externos as teriam impedido de prosseguir com a obra, especialmente a lacração determinada pelo juízo da Quarta Vara Cível para o fim de realização de perícia para apuração de falhas na execução do projeto perpetrados pela MARTINEZ INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO, a partir do que teriam sido obrigadas a alterar o projeto inicial, resultando em atraso, de modo a concluir pela improcedência da ação ou, alternativamente, seja observada a retenção de 25% do valor pago a título de gastos com administração e propaganda.

Em réplica, o autor postulou a rejeição das preliminares de ilegitimidade passiva, reafirmando, no mérito, devam as rés responder solidariamente pelas postulações iniciais.

É o relatório.

DECIDO.

A ré *Gigante Imóveis Ltda* não é parte ilegítima porque, conforme admitido pelas corréis, houve efetivação atuação sua no fechamento da negociação, além do que seus sócios são os mesmos que constituem as demais empresas rés, valendo ainda destacar, seu nome consta do contrato, ainda que na forma de logotipo em seu cabeçalho, conforme se vê às fls. 110/128, de modo que aplicável o artigo 20 do CDC, regra que institui uma solidariedade legal para todos os envolvidos na cadeia de fornecedores, como é o caso analisado.

Do mesmo modo em relação à ré *Blue Tree*, que, conforme se vê, tem seu nome e seu logotipo incluídos em todos os passos do contrato, conforme nos permite conferir os documentos de fls. 31/109.

Logo, de rigor concluir-se que, em se tratando de relação tipicamente de consumo, aplicável o disposto no art. 20 do Código de Defesa do Consumidor, a qual *“instituiu uma solidariedade legal em toda a cadeia de fornecedores, organizados para servir ao consumidor”*, e, desse modo, *“Cabe ao consumidor a escolha contra quem irá reclamar”*, pois *“quando o caso é de serviços prestados por muitos fornecedores (unidos entre si ou não), o dever legal de qualidade é de todos”* (cf. CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM¹²).

São, as rés, solidariamente responsáveis pelo contrato, cumprido sejam rejeitadas as preliminares.

No mérito, temos que o atraso na entrega das obras é confessado pelas rés, que pretendem justificado o fato por conta de uma ação que tramitou ou tramita pela 4ª Vara Cível de São Carlos, autos do processo nº 1000508-89.2014.8.26.0566, a partir do qual a obra teria sido paralisada à espera de uma prova pericial visando apurar eventuais prejuízos que a construtora contratada pelas rés, a empresa *Martinez*, teria lhes causado.

Contudo, é de se verificar que se trata aí de questão que não pode transbordar o âmbito patrimonial das próprias rés, sendo defeso possam ser opostas aos compromissários-

¹ CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT-SP, p. 569.

² CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT, SP, p. 310.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

compradores como forma de repassar a esses os discutidos prejuízos.

Ocorre, no caso, o que nossos tribunais passaram a denominar como “*fortuito interno*” que, inerente ao risco da atividade, não permite o afastamento do nexo de causalidade, revelando apenas má estratégia de venda ou administração” (cf. Ap. nº 0035920-02.2013.8.26.0577 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 14/05/2015³).

A paralisação das obras, portanto, revela-se fato admitido por confissão.

Diga-se mais, o item F. do contrato previa a entrega do imóvel “*trinta (30) meses a partir da data da assinatura do contrato*”, o que, tendo ocorrido em 11 de março de 2014 (fls. 128), permite-nos concluir teria seu termo final em 11 de setembro de 2016, ou seja, estaria ainda por ocorrer.

É de se verificar, contudo, que há nos autos não apenas a alegada confissão de paralisação das obras, pelas rés, sem notícia de sua retomada de uma indicação séria de que tem previsão certa para a conclusão, como ainda há precedentes inúmeros de rescisão de contrato que tramitaram nessa mesma 5ª Vara Cível, processos nos quais as rés *Parintins* e *Árvore Azul* acabaram por reconhecer a incapacidade em concluir o empreendimento, a propósito do que a ação nº 1011084-44.2014.8.26.0566, de modo que o conjunto de circunstâncias acaba por configurar não apenas a mora culposa do contrato, mas a impossibilidade de seu cumprimento.

Veja-se, a propósito, a jurisprudência: “*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Bem imóvel - Descumprimento contratual - Atraso na entrega da unidade compromissada verificado - Carência contratual de 180 dias válida ante a dimensão do empreendimento - Obras paralisadas por embargo judicial - Irrelevância - Caso em que o prazo de tolerância contratualmente previsto foi suficiente para suportar o tempo de paralisação das obras, que perdurou por aproximadamente 90 dias, não havendo qualquer outra justificativa para o atraso superior - (...) - Recurso parcialmente provido*” (cf. Ap. nº 1034491-56.2013.8.26.0100 - 1ª Câmara de Direito Privado TJSP - 07/10/2014⁴).

Tem-se, assim, seja pertinente o pedido do autor, de que seja decretada a rescisão do contrato, cumprindo às rés, diante do evidente reconhecimento de culpa, a obrigação solidária de repetir, em favor da autora, o total dos valores pagos, R\$ 255.000,00, acrescidos de correção monetária a partir de cada desembolso, e juros moratórios de 1% ao mês, a contar da citação.

Não há ser reconhecido em favor das rés o direito a qualquer retenção, ainda que a título de despesa de administração ou propaganda, como vem sendo reconhecido de direito pela jurisprudência (cf. Ap. nº 0013199-71.2010.8.26.0606 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 01/10/2014⁵), atento a que a obra não tenha sido sequer iniciada plenamente.

A responsabilidade das rés é solidária, nos termos do art. 20 do Código de Defesa do Consumidor.

Há, ainda, em favor do autor, direito à multa contratual, fixada em 10% (*dez por cento*), segundo a cláusula 3.3.1. do contrato firmado entre as partes, e que deve ter por base de cálculo o valor *atualizado do contrato* (sic.), conforme pactuado caso o inadimplemento favorecesse as rés.

Diga-se mais, não é outro o entendimento de nossos tribunais, que têm reconhecido o direito à fixação de multa pelo descumprimento do contrato, pleito que funcionaria como “*opção pela condenação da ré ao pagamento de indenização por perdas e danos*” e tem “*exatamente a finalidade de prefixar o valor das perdas e danos para a hipótese de descumprimento do contrato*” (cf. Ap. nº 0016935-54.2010.8.26.0006 - 3ª Câmara de Direito Privado TJSP - 29/05/2012⁶).

Veja-se no mesmo sentido: “*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA -*

³ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁴ https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultado

⁵ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁶ www.esaj.tjsp.jus.br



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

Entrega do imóvel com atraso - Multa contratual devida” (cf. Ap. nº 0119280-87.2008.8.26.0000 - 1ª Câmara de Direito Privado TJSP - 14/02/2012 ⁷).

Ainda: “*Compra e venda ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais - Atraso injustificado da entrega do imóvel e da conclusão da obra - Inadimplemento que implica multa contratual*” (cf. Ap. nº 9094630-17.2008.8.26.0000 - 2ª Câmara de Direito Privado TJSP - 15/05/2012 ⁸).

Logo, cumprirá às rés responder pela multa em questão.

Não há, porém, direito do autor à indenização pelo valor que deixou de auferir em razão da valorização do imóvel, porquanto se cuide, aí, de um lucro cessante *imaginado* ou *presumido* pelo autor.

Ocorre que, no desdobramento dos danos indenizáveis, segundo nossa lei civil, se requer, “*entre a inexecução da obrigação e o dano, uma relação de causa e efeito direta e imediata*, de modo que a vítima não poderá cobrar os danos remotos, atinentes aos eventuais lucros que poderia ter auferido se tivesse efetuado os negócios que tinha em mente” (CARLOS ROBERTO GONÇALVES ⁹), tanto que, “*ao direito compete distinguir cuidadosamente essas miragens de lucro, da verdadeira idéia de dano*” (*idem*, CARLOS ROBERTO GONÇALVES, com apoio em HANS ALBRECHT FISCHER ¹⁰).

Ora, ao contratar compra de imóvel para data futura, já estava a autora residindo em outro imóvel, situação que não foi alterada pela inexecução do contrato com as rés, que, em verdade, *frustrou uma expectativa* e não uma situação de fato, com o devido respeito.

Veja-se, a propósito, o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: “*o atraso da obra não ensejou a ocorrência de danos emergentes, porque o autor, que não tinha a posse do bem, obviamente dispensava gastos com moradia, mas não com as parcelas do financiamento, que suportaria caso o imóvel tivesse sido entregue. Indevida também a indenização por lucros cessantes. Independentemente da entrega do imóvel, não restou comprovada, na hipótese, que o apelante deixou de lucrar em virtude do inadimplemento da obrigação pela imobiliária*” (cf. Ap. nº 0170956-94.2010.8.26.0100 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 31/05/2012 ¹¹).

Rejeita-se, pois, o pedido nessa parte.

Tampouco de dano moral poderá se falar na medida em que a mesma previsibilidade de construção futura e de espera dessa condição, implicam em que a parte, no caso a autora, assumia um risco de frustração que não pode ser descartado num país como o Brasil onde as variações do cenário econômico são corriqueiras, de modo que a frustração experimentada acaba configurando mero descumprimento contratual que não pode ensejar o vexame ou a humilhação no meio social e, por conseguinte o dano moral (Ap. nº 0120775-55.2011 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 01/02/2012).

A ação é procedente, portanto, somente em parte, cumprindo as rés, sem embargo, arcar com o pagamento dos encargos da sucumbência, que se revela preponderante em seu desfavor, eis que a culpa pela rescisão do negócio pesa contra si.

Em termos de combatividade, vê-se, porém, que se a defesa das rés limitou-se à peça de resposta, a atuação do procurador dos autores ficou restrita às teses da inicial, reiteradas na réplica, de modo que tem-se o zelo e empenho técnico dos respectivos procuradores como equivalentes.

Assim é que, atento às regras do art. 85 do Novo Código de Processo Civil, pondera-se que se os honorários a que faria jus o autor em caso de procedência integral seriam

⁷ www.esaj.tjsp.jus.br

⁸ www.esaj.tjsp.jus.br

⁹ CARLOS ROBERTO GONÇALVES, *Responsabilidade Civil*, 7ª ed., 2002, Saraiva-SP, n. 92, p. 525.

¹⁰ CARLOS ROBERTO GONÇALVES, *ob. cit.* n. 92, p. 525.

¹¹ www.esaj.tjsp.jus.br



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

fixados em 10% do valor da condenação, com sua parcial sucumbência fica dita verba reduzida em dois terços (2/3), para 3,0% do valor em questão, devendo também o encargo de custear as despesas processuais observar o mesmo patamar.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que DOU POR RESCINDIDO o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra, tendo por objeto o apartamento número 1201, do empreendimento BLUE TREE São Carlos - “Edifício Comercial Apart Hotel Carmine Botta”, com o preço de R\$225.000,00, firmado entre as rés Arvore Azul Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda., Blue Tree Hotels & Resorts do Brasil S/A, Gigante Imóveis Ltda. e o autor CLAUDIO MARTINELLI CAMPANA em 11 de março de 2014, em consequência do que CONDENO as rés Arvore Azul Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda., Blue Tree Hotels & Resorts do Brasil S/A, Gigante Imóveis Ltda., solidariamente, a restituir ao autor CLAUDIO MARTINELLI CAMPANA, a importância de R\$ 225.000,00 (*duzentos e vinte e cinco mil reais*), acrescida de correção monetária pelo INPC a contar da data dos pagamentos, e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação, e condeno as rés ao pagamento do equivalente a um terço (1/3) das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 3,0% (*três por cento*) do valor da condenação, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 04 de abril de 2016.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito.

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