



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

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1005772-82.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Paulo Roberto Mariotto**
 Requerido: **Árvore Azul Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Paulo Roberto Mariotto ajuizou ação pelo procedimento comum contra **Árvore Azul Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda e Blue Tree Hotels & Resorts do Brasil S/A**. Alega, em síntese, ter celebrado com a ré **Árvore Azul Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda** instrumento particular de venda e compra para aquisição da unidade autônoma d nº 612 do Edfício Apart Hotel denominado *Carminé Botta – Blue Tree Towers* São Carlos, o qual se encontrava em construção nesta cidade. Foi pactuado entre as partes que o preço total da aquisição seria de R\$ 280.000,00 dos quais o autor pagou, até a propositura desta demanda, R\$ 130.723,08. Aduziu que a unidade deveria ter sido entregue no prazo de 32 meses, no entanto as obras estão paradas desde o final do ano de 2013 e ainda no estágio inicial, motivo pelo qual já houve a extrapolação do prazo de entrega. Ainda, afirmou que existe um estado pré-falimentar pelo grupo econômico integrado pela primeira e segunda ré, de modo que está configurado o descumprimento do contrato por parte das vendedoras, tendo ele as notificado sobre o rompimento do vínculo contratual, sendo de rigor que elas restituam integralmente os valores por ele pagos até o momento. Bate pela posição de consumidor e sustenta a responsabilidade solidária de todas as empresas acionadas. Discorre sobre doutrina e jurisprudência correlatas. Pede ao final a resolução do contrato, instrumento particular de compromisso de compra e venda e outras avenças, condenando as rés, de forma solidária, à devolução da totalidade das quantias desembolsadas pelo autor até a propositura da demanda, além da concessão da tutela provisória de urgência, para que elas se abstenham de realizar a cobrança do valor remanescente, diante do descumprimento



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

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

contratual. Juntou documentos.

A ré **Blue Tree Hotels & Resorts do Brasil S/A** foi citada e apresentou contestação. Alega, em suma, que é parte ilegítima para figurar no polo passivo da ação. Diz que não há formação de grupo econômico. Destaca a distinção da natureza das relações jurídicas firmadas entre os contratantes, vinculando-se o autor, quanto à gestão da obra e entrega do imóvel, às demais demandadas. Defende que jamais foi vinculada à construção e incorporação de empreendimentos, pois seu objetivo social está atrelado única e exclusivamente à administração de hotéis e apart-hotéis, depois de prontos e em pleno funcionamento, sendo sua marca reconhecida por esta administração. Insiste que não é parte no contrato que se pretende ver rescindido e dele não obteve qualquer vantagem econômica; a responsabilidade solidária não se presume; a responsabilidade pela conclusão da obra é da construtora e da incorporadora; a obrigação da contestante é exclusivamente administrar o empreendimento, após a sua conclusão e início da operação. Discorre sobre o direito e jurisprudência aplicáveis ao caso. Afirmou que o autor não é consumidor, mas sim um investidor do ramo hoteleiro e por isso não pode se valer das regras da lei consumerista. Pede a extinção do processo sem resolução do mérito, por ilegitimidade passiva ou a improcedência da ação. Juntou documentos.

As rés **Árvore Azul Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda** e **Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda** contestaram o pedido alegando, em resumo, que foi necessária a propositura de medidas cautelares contra a construtora responsável pela construção do empreendimento, o qual permaneceu lacrado por aproximadamente cinco meses, assim como outros empreendimentos administrados pelas rés, para que fosse possível a realização de prova pericial em ação de produção antecipada de provas. Ultrapassado este período, as rés passaram a buscar outra construtora que pudesse viabilizar o andamento das obras, sendo necessária ainda a alteração do projeto. Ainda, o autor também deixou de efetuar o pagamento das parcelas devidas sem qualquer respaldo legal, de modo que também descumpriu o contrato. Por isso, postulou a improcedência. Juntou documentos.

O autor apresentou réplica e a ré **Blue Tree & Resorts do Brasil S/A** apresentou nova manifestação.



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

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

É o breve relatório.

Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio.

O pedido deve ser julgado procedente.

Cumpra observar, de início, que o autor comprovou haver celebrado compromisso de compra e venda com **Árvore Azul Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda**, figurando **Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda** como incorporadora e construtora (fls. 31/47).

Ademais, verifica-se que a petição inicial está bem instruída com documentos que positivam, com segurança, a existência do contrato, o envolvimento de todas as empresas, cada qual com posição jurídica própria, o descumprimento quanto à entrega da obra, que foi paralisada no início, sem retomada significativa, bem como quanto aos pagamentos efetuados pelo autor. Os argumentos da vendedora e da incorporadora não podem afastar a responsabilidade delas, pois as justificativas apresentadas constituem fortuito interno relacionada à atividade empresarial por elas desenvolvida. Logo, não podem ser opostas ao consumidor.

Quanto aos pagamentos, é incontroverso que o autor efetuou, até a propositura da demanda, o pagamento de R\$ 130.723,08. Este valor sequer foi impugnado especificamente pelas rés e condiz exatamente com aquele já informado pelo autor quando da notificação extrajudicial (fls. 728/730).

De outro lado, a **Blue Tree Hotels & Resorts do Brasil S/A** não impugnou os fatos acima indicados, de maneira que se impõe o acolhimento da pretensão resolutória e ressarcitória na íntegra. A questão controversa remanesce quanto à análise da responsabilidade dessa empresa e alegação de que o autor não é consumidor, as quais passam a ser enfrentadas.

De proêmio, assenta-se a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, pois o autor, à evidência, era o destinatário final do bem comprado, um


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

apartamento. O artigo 2, *caput*, da Lei nº 8.078/90 estabelece: *Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final*. Não desnatura tal relação o fato de o autor ter pretendido, eventualmente, explorar economicamente o imóvel, na qualidade de investidor, até porque, como visto, ele comprou apenas uma unidade imobiliária, e não dezenas, situação que poderia desconfigurar sua condição de consumidor.

Ademais, a ré contestante, assim como as demais empresas, também deve ser reputada fornecedora de produto. Com efeito, dispõe o artigo 3º, *caput*, do Código de Defesa do Consumidor: *Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços*.

No caso em apreço, restou evidente pelos documentos que instruem a petição inicial que a ré se apresentou ao público como empresa parceira das demais, para a consecução do hotel, inclusive quanto à criação e divulgação do material publicitário, no qual consta sua marca de modo destacado, influenciando, de modo definitivo, a aquisição de unidade do empreendimento pelo consumidor.

Tivesse havido celebração de contrato entre as responsáveis pela obra e sua comercialização, **Árvore Azul Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda** com a **Blue Tree Hotels & Resorts do Brasil S/A**, sem divulgação da marca desta, ou sem vinculação de seu nome com a qualidade do negócio e, principalmente, com o êxito do empreendimento, poder-se-ia cogitar de ilegitimidade passiva.

Com efeito, se fosse omitido dos futuros compradores o vínculo da ré contestante, não poderiam eles, mesmo na condição de consumidores, postular nada em face dela, que deveria ser entendida como um terceiro distante e sem influência alguma no contrato. Mas isto efetivamente não ocorreu. Ao contrário, ela se posicionou à frente do negócio, desde o início, principalmente por ocasião da divulgação e das vendas, inclusive no local das obras, como mostram as fotos anexadas aos autos.

Relevante observar, também, que tivesse havido êxito na construção e


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

finalização do empreendimento, a empresa contestante certamente auferiria lucros. Por isso, do mesmo modo, uma vez malgrado o projeto, há de se responsabilizar frente ao consumidor, nos termos do artigo 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor: *Tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo.*

Em caso análogo, envolvendo as demandadas, já decidiu o egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo: *Compromisso de compra e venda – Responsabilidade de futura administradora de imóveis, que emprestou marca ao empreendimento – Cessão de marca concorre fortemente para segurança e celebração de negócio – Integração à cadeia de fornecimento justifica responsabilidade solidária (CDC 7º e 18) – Empresa que participa da oferta se obriga ao resultado (CDC 30 segundo jurisprudência do STJ) – Dano moral inexistente – Recurso parcialmente provido (TJSP, Ap. nº 1018137-42.2015.8.26.0566, Relator o eminente Desembargador **Luiz Antonio Costa**, julgado em 23/03/2017).*

Colhe-se do voto o seguinte excerto, inteiramente aplicável ao caso em apreço: *A Blue Tree é empresa hoteleira de grande renome e batiza o empreendimento, em cujo material publicitário a marca “Blue Tree” é ubíqua, chegando a ocupar os anúncios com exclusividade (fls. 31, por ex.). É óbvio que a participação da Blue Tree contribuiu enormemente para a comercialização do empreendimento e no convencimento da Apelante sobre a segurança do negócio, podendo-se concluir que a Blue Tree contribuiu, sim, de maneira importante para a celebração do contrato. Tendo participado da cadeia de fornecimento, entendo que deva responder solidariamente pela inexecução do contrato, nos termos da Lei (CDC 7º p. ú. e 18 “caput”).*

Noutro julgamento, também do egrégio Tribunal de Justiça, decidiu-se no mesmo sentido: *Compromisso de compra e venda – Ação de rescisão, restituição de quantias pagas e indenização de danos morais – Relação de consumo - Legitimidade passiva da apelante – Prova dos autos a revelar que a corré é parceira no empreendimento, respondendo perante os consumidores pelo seu sucesso – Aplicação do artigo 7º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor – Sentença mantida – Recurso não provido (TJSP, Ap. nº 1001974-50.2016.8.26.0566, Relator o eminente Desembargador **Augusto Rezende**, julgado em 16/02/2017).*


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

É o quanto basta para o acolhimento da pretensão também em face da ré *Blue Tree*, a qual se responsabiliza solidariamente pelo inadimplemento do contrato, sem prejuízo do exercício do direito de regresso dela em face das demais empresas com quem contratou, o que há de ser dirimido em ação própria, se o caso.

Como consequência, é caso de concessão da tutela provisória de urgência, a fim de impor às rés a obrigação de não fazer, consistente na abstenção das cobranças das parcelas remanescentes do contrato celebrado pelo autor. A probabilidade do direito está assentado e há risco de dano irreparável caso o autor venha a ser cobrado das quantias inexigíveis em razão da rescisão contratual.

Adianta-se, para o fim de evitar embargos de declaração protelatórios, que nesta sentença foram analisadas todas as questões de fato e de direito julgadas importantes para o deslinde da causa, cabendo à parte interessada, se o caso, valer-se de recurso de apelação para obtenção de efeito infringente. Nesse sentido: (...) *o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. A prescrição trazida pelo art. 489 do CPC/2015 veio confirmar a jurisprudência já sedimentada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida.* (EDcl no MS 21.315/DF, Rel. Min. **Diva Malerbi**, Desembargadora convocada do egrégio TRF da 3ª Região, Primeira Seção, julgado em 08/06/2016).

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para declarar rescindido o instrumento particular de compromisso de compra e venda e outras avenças, relativo à unidade apartamento suíte standard nº 612 do Edifício Apart Hotel Carmine Botta, condenando as rés, de forma solidária, à devolução da totalidade das quantias desembolsadas pelo autor, no montante englobado de R\$ 130.723,08 (cento e trinta mil, setecentos e vinte e três reais e oito centavos), com correção monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar dos respectivos pagamentos ou depósitos, e juros de mora, de 1% ao mês, contados do recebimento da última notificação extrajudicial (08.07.2015). Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de**



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

Processo Civil.

Concedo a tutela provisória de urgência, a fim de impor às rés obrigação de não fazer, consistente na abstenção de cobrança das parcelas remanescentes do contrato celebrado pelo autor. Em caso de descumprimento, incidirá multa no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por cobrança efetuada em desacordo com esta sentença, limitada ao teto de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Condeno as rés solidariamente ao pagamento das custas processuais respectivas e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 14 de dezembro de 2017.

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