

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1005264-10.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**  
 Requerente: **Associação Beneficente dos Alfaiates de São Carlos SP - Abasc**  
 Requerido: **Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

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

**Associação Beneficente dos Alfaiates de São Carlos/SP - ABASC** ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com pedido de indenização por perdas e danos e reintegração de posse contra **Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda.** Alega, em síntese, que em 30 de agosto de 2012 permutou área com a requerida, que edificaria no terreno um empreendimento imobiliário de vulto, consistente em edifício comercial, denominado Carmine Botta. Em contrapartida ao terreno, a autora receberia 27 (vinte e sete módulos), para entrega futura, estando a requerida obrigada a comercializar 05 (cinco) módulos. A escritura pública seria outorgada ao final. O empreendimento deveria estar finalizado em agosto de 2015, no entanto, as obras foram paralisadas. Informa que recebeu apenas R\$ 75.000,00. Discorre sobre a necessidade de rescisão do contrato de permuta em razão do inadimplemento da requerida, bem como acerca da indenização por perdas e danos materiais, consistes em uso indevido do imóvel, despesas, impostos e encargos a ele relativos, desde a assinatura do contrato até a reintegração, o que pode ser objeto de liquidação por artigos, além de multa contratual. Postula, além da rescisão do contrato e da condenação ao pagamento de indenização, a reintegração de posse do imóvel permutado, com o retorno das partes ao estado anterior à celebração do contrato. Juntou documentos.

O pedido de gratuidade processual foi indeferido e a autora recolheu as custas. O pedido de antecipação de tutela foi indeferido, com interposição de recurso de agravo de instrumento, a que se negou provimento, conforme consulta realizada nesta data no site oficial.

**Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda** foi citada e contestou



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

alegando, em suma, que é parte ilegítima para figurar no polo passivo da ação, pois o imóvel foi permutado com **Árvore Azul Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda** em data posterior ao contrato particular de permuta que celebrou com a requerida. Lavrou-se escritura pública de permuta com a aludida empresa, que foi levada a registro na matrícula nº 142.089. Além disso, houve instituição do regime de afetação, de modo que improcede o pedido de reintegração de posse. Impugnou o pedido de indenização por danos materiais. Defendeu a litigância de má-fé da autora. Caso não extinto o processo sem resolução de mérito, por ilegitimidade passiva, postulou a improcedência da ação. Juntou documentos.

A autora apresentou réplica e defendeu a formação de grupo econômico, pois há sócio comum, Ademir Jorge Alves, as empresas estão instaladas praticamente no mesmo endereço, e a empresa **Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda** detém parte do capital da **Árvore Azul Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda**. Argumentou que é inaplicável o regime de afetação, pois o terreno foi permutado com a empresa Parintins, pois teria havido equívoco do Cartório de Registro de Imóveis, tendo a requerida agido com má-fé, até porque o representante legal da autora não se atentou para a diferente titularidade das empresas. Disse que o regime de afetação representou grande surpresa para a autora, daí a necessidade de oficiar-se ao Cartório de Registro de Imóveis para esclarecimentos. Ratificou, no mais, os termos da petição inicial, negando haver celebrado novo contrato, com estabelecimento de novas cláusulas, defendendo a litigância de má-fé da requerida.

A autora postulou a suspensão do processo, o que foi deferido.

As partes não manifestaram interesse na produção de provas.

Encerrada a instrução, as partes apresentaram alegações finais, com juntada de documentos pela requerida, acerca dos quais a autora se manifestou.

Proferiu-se decisão interlocutória para inclusão de **Árvore Azul Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda** no polo passivo, por entender-se caracterizado o litisconsórcio passivo necessário, facultando-se emenda à petição inicial.

A autora emendou a petição inicial, limitando-se a postular a citação da agora segunda requerida, **Árvore Azul Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda**.

A autora pediu novamente a suspensão do processo, o que foi deferido, mas


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

as partes novamente não se compuseram.

A segunda requerida foi então citada e contestou alegando, em resumo, que houve alteração do negócio jurídico entabulado, elaborando-se novo contrato. Negou a existência de grupo econômico, mas apenas de constituição de pessoa jurídica com propósito específico. A permuta foi registrada na matrícula, assim como o regime de afetação. Discorreu sobre as circunstâncias do negócio celebrado e suas consequências jurídicas. Pediu a improcedência da ação. Juntou documentos.

Apresentou-se também reconvenção, a qual, entretanto, deixou de ser conhecida, por falta de distribuição. Não houve interposição de recurso pela requerida reconvincente. O pedido de concessão de gratuidade processual também foi indeferido.

As partes novamente deixaram de manifestar interesse em produzir provas.

**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 deduzido pela autora está fulcrado no contrato particular de promessa de permuta e outras avenças que celebrou com a primeira requerida, **Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda**, em 30 de agosto de 2012 (fls. 90/103). Ocorre que, posteriormente, em 17 de abril de 2014, quase dois anos depois, a autora firmou permuta do mesmo terreno com outra empresa, incluída no polo passivo por determinação judicial, a segunda requerida **Árvore Azul Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda** (fls. 483/488).

Nota-se, de plano, que a autora deduziu o pedido em face de pessoa diversa da qual celebrou o instrumento público de permuta do imóvel objeto da matrícula nº 142.089 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos. E efetivamente não poderia a autora alegar ignorância a respeito disso, sem dúvida, menos ainda omitir o fato na petição inicial. Primeiro, porque ao firmar a escritura, estava devidamente representada. Segundo, pois anexou à inicial certidão da matrícula do imóvel, na qual, conquanto desatualizada, já


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

constava o registro da segunda permuta em questão (R.2 – fls. 81/82).

Ora, não havia mesmo fundamento razoável para que a autora deixasse de deduzir o pedido inicial diretamente em face de **Árvore Azul Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.** Aliás, estranhamente sequer consta na petição inicial qualquer justificativa a respeito. Somente por ocasião da réplica a autora tentou justificar tal procedimento, o que não se mostra aceitável.

Com efeito, a autora sustentou, na manifestação sobre a contestação, que teria havido formação de grupo econômico, pois há sócio comum entre tais empresas, Ademir Jorge Alves, ambas estão instaladas praticamente no mesmo endereço, e a empresa **Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda** detém parte do capital da **Árvore Azul Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**

Todavia, cumpre assinalar que somente é viável defender a existência de grupo econômico para o fim de acionar empresa diversa da que celebrou o contrato quando há uso indevido das pessoas jurídicas, em fraude, com o objetivo de lesar direitos de terceiros. Mas não se afigura confusão alguma entre as empresas em apreço a justificar tal postura processual da autora, pelo menos não há prova disso nos autos. Ambas existem no mundo jurídico e, ao menos em tese, podem responder pela demanda, como o fizeram.

Ademais, a autora informou que teria sido ludibriada, tendo a segunda requerida agido com má-fé, até porque o representante legal da autora não se atentou para a diferente titularidade das empresas, daí possível equívoco do Cartório de Registro de Imóveis. Ora, não há equívoco algum. A autora estava devidamente representada. E foi firmada nova permuta por instrumento público, documento mais solene que o primeiro, sob a orientação de tabelião de notas, formalmente levado a registro. Não há qualquer ilegalidade. Outrossim, a autora não desejou produzir prova alguma a respeito de suposta má-fé da requerida, ou erro de seu representante legal. Logo, não se desincumbiu do ônus de provar o fato alegado.

Nesse contexto, há que se sublinhar que o contrato particular de permuta e outras avenças, celebrado em 2012, não pode surtir quaisquer efeitos de direito em face da primeira requerida, justamente porque a autora celebrou, quase dois anos depois, instrumento público de permuta do mesmo imóvel, com outra pessoa jurídica, que foi


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Desse modo, é improcedente o pedido deduzido contra **Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda.** Nota-se, de passagem, que a rigor o caso seria de extinção do processo, sem resolução do mérito, por ilegitimidade passiva *ad causam*. No entanto, o artigo 488, do Código de Processo Civil, estabelece que, *desde que possível, o juiz resolverá o mérito sempre que a decisão for favorável à parte a quem aproveitaria eventual pronunciamento nos termos do art. 485*. E esta é a hipótese dos autos.

De outro lado, proferiu-se decisão interlocutória assentando a existência de litisconsórcio passivo necessário. Respeitado o entendimento do nobre magistrado prolator da respeitável decisão de fls. 518/521, não se vislumbra, salvo melhor juízo, a caracterização de litisconsórcio necessário, na linha de argumentação ora exposta. Somente se cogitaria de litisconsórcio necessário e, mais especificamente, unitário, caso ambas as empresas figurassem, no mesmo instrumento contratual, na condição de permutantes.

No entanto, não foi isto o que se deu, pois a autora, embora tenha omitido a informação na petição inicial, celebrou dois contratos de permuta do mesmo bem, como já analisado: um particular, com a primeira requerida; outro por instrumento público, com a segunda requerida. E essa postura contratual implica, uma vez afastada hipótese de reconhecimento de grupo econômico, até porque não há causa de pedir nesse sentido, soluções diversas para cada uma das empresas permutantes, à luz das disposições contratuais respectivas.

É bem por isso que, em relação à segunda requerida, o pedido também deve ser julgado improcedente. De fato, a autora emendou a petição inicial apenas para incluir **Árvore Azul Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.** no polo passivo da demanda, sem, entretanto, fazer qualquer alteração da causa de pedir, ou seja, dos fundamentos de fato e de direito que legitimavam os pleitos de rescisão, indenização e reintegração.

Reafirme-se que, quanto à segunda requerida, **Árvore Azul Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, não se mostra possível acolher o pedido de rescisão do contrato particular de permuta, até porque, como repisado, ela não é a contratante. Poder-se-ia discutir os termos do instrumento público de permuta, mas para isso a autora deveria deduzir outra causa de pedir, com pedidos congruentes aos termos da


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

nova negociação, a qual, embora parecida, porque envolve o mesmo terreno, tem disposições diversas e omissões importantes, tais como a ausência de disposição em face de possível inadimplemento pela requerida, questão fundamental em análise nesta causa.

Assim, como não se defendeu nenhuma consequência jurídica nos termos do segundo contrato, que é o que prevalece, pois além de ser posterior, foi levado a registro na matrícula do bem e efetivamente rege a relação jurídica de direito material com a segunda requerida, não há como acolher-se pedido algum.

Embora tais fundamentos sejam suficientes para o desacolhimento do pedido em face da segunda requerida, nota-se que houve, por requerimento da incorporadora, a instituição do regime de afetação, *de sorte que tanto o terreno quanto todas as acessões erigidos no mesmo manter-se-ão apartados do patrimônio da ora incorporadora* (Av. 05 – fl. 199). O patrimônio de afetação encontra respaldo no artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/1964, incluído pela Lei nº 10.931/2004. E o regramento que daí decorre já basta para assentar ao proprietário do terreno a impossibilidade de reintegração de posse. Mas são desnecessárias maiores digressões a respeito.

Por fim, pelo fato de a autora ter omitido, na petição inicial, a segunda permuta, feita por instrumento público, devidamente registrado, da qual tinha plena ciência, bem como porque instruiu a petição inicial com certidão desatualizada da matrícula do imóvel, de modo a fazer com que o juízo tomasse conhecimento da instituição do regime de afetação apenas com a contestação, reconhece-se a litigância de má-fé da autora, com base no artigo 80, inciso I, pois deduziu pretensão contra fato incontroverso (falta de menção à celebração da segunda permuta e à instituição do regime de afetação), e inciso V, porquanto procedeu de modo temerário. Condene a autora a pagar multa de 2% do valor atribuído à causa para cada parte demandante, de acordo com os artigos 81, *caput*, e 96, do mesmo diploma legal.

Ante o exposto, **julgo improcedente o pedido inicial e o aditamento, em relação a ambas as requeridas, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Condene a autora ao pagamento das custas processuais respectivas e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da ação,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

para cada empresa demandada, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, além de impor o pagamento, também a cada requerida, de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado da ação, a título de multa por litigância de má-fé.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 15 de fevereiro de 2018.

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