



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de São Carlos
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **0007003-30.2018.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Espécies de Contratos**
Requerente: **Jessica Fernanda David**
Requerido: **Aprilia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Silvio Moura Sales

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, *caput*, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

DE C I D O.

Trata-se de ação em que a parte autora alegou ter celebrado Instrumento Particular de Compromisso de Reserva de Fração Ideal para a compra de um apartamento, efetuando pagamentos que especificou.

Alegou ainda que as obras foram paralisadas sem que houvesse previsão para a conclusão do mesmo.

Almeja à rescisão do contrato e à devolução dos valores pagos a esse título.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

O exame dos autos atesta que os fatos trazidos à colação são incontroversos, de sorte que o alargamento da dilação probatória não transparece pertinente à solução do litígio.

Por outras palavras, a produção de prova oral não teria o condão de modificar o cenário fático já estabelecido e tampouco acrescentaria subsídios relevantes à resolução do conflito.

Tomo como de rigor rejeitar as preliminares de ilegitimidade passiva *ad causam* arguidas pelos réus **CONSTRUTURA FORTEFIX LTDA., FORTE URBE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., BRUNO FRANCESCHINI, MARINA FRANCESCHINI VENDRAMINI e OSÓRIO FERRUCCI JÚNIOR.**

Preservado o respeito tributado às zelosas Procuradoras que os representam, reputo que podem figurar no polo passivo da relação processual.

De início, é possível a análise da desconsideração da personalidade jurídica quando a matéria for aventada na petição inicial, o que dispensa inclusive a instauração do respectivo incidente, na esteira do que dispõe o art. 134, § 2º, do Código de Processo Civil.

No caso dos autos, ademais, não assume maior relevância o fato de não ter sido ofertado pedido específico sobre o tema, seja porque isso não inviabilizou o pleno exercício do direito de defesa dos réus, seja porque preponderam sobre a omissão os princípios informadores do Juizado Especial Cível.

Por outro lado, a espécie dos autos concerne a relação de consumo, preenchidos que estão os requisitos dos arts. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor.

Daí decorre a convicção de que a regência da questão posta haverá de suceder à luz do art. 28 desse diploma legal e não do art. 50 do Código Civil, o que torna prescindível a perquirição da existência de desvio de finalidade ou de confusão patrimonial.

Assim preconiza a doutrina:

“A previsão ampla, englobando todas as hipóteses detectadas no direito comparado e na experiência jurisprudencial brasileira sobre o tema, deixa bem clara a opção legislativa pela proteção do consumidor através da desconsideração sempre que a ‘personalidade’ atribuída à sociedade for obstáculo ao ressarcimento dos danos sofridos pelo consumidor.”
(CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTÔNIO HERMAN BENJAMIM e BRUNO MIRAGEM in “Comentários ao Código de Defesa do Consumidor”,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

4ª ed., Revista dos Tribunais, p. 740).

A jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça orienta-se na mesma direção:

*“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR ATO ILÍCITO - INSCRIÇÃO INDEVIDA - DANO MORAL - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - INSOLVÊNCIA DA PESSOA JURÍDICA – DESCONSIDERAÇÃO DA PESSOA JURÍDICA - ART. 28, § 5º, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - POSSIBILIDADE - PRECEDENTES DO STJ - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE DEU PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA DA RÉ. 1. É possível a desconsideração da personalidade jurídica da sociedade empresária - acolhida em nosso ordenamento jurídico, excepcionalmente, no Direito do Consumidor - bastando, para tanto, a mera prova de insolvência da pessoa jurídica para o pagamento de suas obrigações, independentemente da existência de desvio de finalidade ou de confusão patrimonial, é o suficiente para se 'levantar o véu' da personalidade jurídica da sociedade empresária. Precedentes do STJ: REsp 737.000/MG, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, DJe 12/9/2011; Resp 279.273, Rel. Ministro Ari Pargendler, Rel. p/ acórdão Ministra Nancy Andrighi, 29.3.2004; REsp 1111153/RJ, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe de 04/02/2013; REsp 63981/SP, Rel. Min. Aldir Passarinho Júnior, Rel. p/acórdão Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJe de 20/11/2000. 2. No contexto das relações de consumo, em atenção ao art. 28, § 5º, do CDC, os credores não negociais da pessoa jurídica podem ter acesso ao patrimônio dos sócios, mediante a aplicação da 'disregard doctrine', bastando a caracterização da dificuldade de reparação dos prejuízos sofridos em face da insolvência da sociedade empresária (REsp 737.000/MG, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, DJe 12/9/2011). 3. Agravo regimental desprovido.” (AgRg no REsp 1106072/MS, Rel. Ministro **MARCO BUZZI**, QUARTA TURMA, julgado em 02/09/2014, DJe 18/09/2014).*

*“(…) cuidando-se de vínculo de índole consumerista, admite-se a utilização da chamada teoria menor da desconsideração da personalidade jurídica, a qual se contenta com o estado de insolvência do fornecedor, somado à má administração da empresa, ou, ainda, com o fato de a personalidade jurídica representar um 'obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados aos consumidores', mercê da parte final do caput do art. 28, e seu § 5º, do Código de Defesa do Consumidor (...)” (REsp 1.111.153/RJ, 4ª Turma, j. 6.12.2012, rel. Min. **LUIS FELIPE SALOMÃO**, DJe 4.2.2013).*

O mesmo vale para o Egrégio Tribunal de Justiça



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

do Estado de São Paulo:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Desconsideração da personalidade jurídica. Relação de consumo. Teoria menor (CDC, art. 28, §5º). Dispensa de comprovação de desvio de finalidade e de confusão patrimonial. O mero inadimplemento do fornecedor autoriza a desconsideração. Pessoa jurídica que não pode constituir obstáculo ao ressarcimento dos prejuízos causados aos consumidores. Nos casos de relação de consumo, a mera falta de patrimônio da sociedade é suficiente para desconsideração da personalidade jurídica, nos termos do art. 28, § 5º, do CDC. Ordem legal do art. 655 do CPC. Irrelevância para fim de desconsideração da personalidade jurídica. Decisão mantida. Recurso improvido” (Agravado de Instrumento nº 2117293-35.2015.8.26.0000, 4ª Câmara de Direito Privado, rel. **HAMID BDINE**, V.U., j. 16.7.2015).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRESTAÇÃO DE SERVIÇO. AÇÃO DE COBRANÇA. FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. RELAÇÃO DE CONSUMO. AUSÊNCIA DE ATIVOS FINANCEIROS DA EXECUTADA. DESCONSIDERAÇÃO DA PESSOA JURÍDICA. ADMISSIBILIDADE. ART. 28, § 5.º, DO CDC. Manifesta a relação de consumo entre as partes, incide na espécie a teoria menor prevista no art. 28 do CDC, de tal forma que dispensa a comprovação do desvio de finalidade e da confusão patrimonial, bastando que a personalidade da pessoa jurídica caracterize óbice aos prejuízos causados ao consumidor. Recurso provido” (Agravado de Instrumento nº 2162391-77.2014.8.26.0000, 35ª Câmara de Direito Privado, rel. **GILBERTO LEME**, V.U., j. 3.11.2004).

Nem se diga, por fim, que não haveria prova da insolvência das pessoas jurídicas indicadas a fl. 01.

A maneira pela qual transcorreram os fatos denotam esse estado e nada de concreto foi coligido aos autos para levar a ideia contrária.

Caberia às mesmas produzir **desde já** prova de que estão aptas a suportar a condenação que porventura venham a sofrer, não se podendo olvidar que existem diversas demandas semelhantes à presente neste Juízo, mas elas não se desincumbiram do ônus que lhes tocava.

Assentadas essas premissas, destaco que as rés **CONSTRUTURA FORTEFIX LTDA.** e **FORTE URBE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** possuem íntima ligação com os fatos articulados pela parte autora.

A logomarca da primeira até consta do contrato celebrado e do respectivo memorial descritivo, ao passo que ambas informaram à Caixa Econômica Federal a paralisação das obras do empreendimento *"por motivo de incapacidade financeira ocasionada pela suspensão dos financiamentos imobiliários em meados de outubro de 2017"*.

Integram o quadro societário da primeira ré,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

como reconheceram nas peças de resistência que formularam.

Pode-se concluir em consequência que reúnem condições para figurar como réis no processo por esse último aspecto e porque inegavelmente integram a cadeia de prestação dos serviços avençados.

Quanto aos réus **BRUNO FRANCESCHINI**, **MARINA FRANCESCHINI VENDRAMINI** e **OSÓRIO FERRUCCI JÚNIOR**, cabe mencionar que o primeiro é o sócio administrador das réis **FORTEFIX** e **FORTE URBE**, enquanto a segunda deixou o quadro societário da ré **FORTEFIX** somente em 02 de abril de 2018.

Já **OSÓRIO** foi sócio de uma das empresas que integravam o quadro societário da ré **FORTE URBE**, desligando-se dela apenas em 14/03/2018.

A partir desses dados, tomo como possível invocar a responsabilidade pessoal desses réus **até mesmo diretamente**, reiterando-se que isso se faz à vista do que dispõe o art. 28 do CDC e reportando-se igualmente ao art. 1.003, parágrafo único, do Código Civil em face dos réus **MARINA** e **OSÓRIO**.

Rejeito as prejudiciais suscitadas, pois.

No mérito, a ré **APRILIA** admitiu na contestação que realmente inexistia movimentação no canteiro da obra trazida à colação, a despeito do empreendimento encontrar-se ativo perante a Caixa Econômica Federal.

Acrescentou que sofreu revés financeiro, mas que tem buscado junto à Caixa Econômica Federal alternativas para a entrega da obra, refutando que estivesse em mora para tanto.

Reputo que os argumentos expendidos na peça de resistência viabilizam o acolhimento da postulação vestibular.

Isso porque transparece claro o severo comprometimento da situação financeira dessa ré que deu margem à paralisação do empreendimento em pauta.

Nesse contexto, não se concebe aguardar o desfecho de eventuais tratativas para a busca de opções para o término da construção, até porque nada de concreto aponta para a perspectiva do correspondente sucesso.

Não se concebe igualmente aguardar o prazo previsto para a conclusão da obra, previsto ao que consta para setembro de 2019, à míngua de indicação segura de que ela pudesse ser alcançada no cenário aqui traçado.

Bem por isso, prospera a pretensão deduzida para que, por responsabilidade da ré, seja rescindido o contrato firmado com o retorno das partes ao *status quo ante*, respondendo os corréus pelos prejuízos causados à parte autora.

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

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

Quanto à aplicação de multa que garantisse a retenção de 20% do valor pago pela parte autora, deve ser afastada pela ausência de provas específicas no particular, bem como porque eventual cláusula nessa direção seria manifestamente abusiva por implicar o desequilíbrio entre os contratantes e impor excessivo ônus ao comprador aleatoriamente, mas em prol exclusivamente do vendedor.

Não foi apresentado, como se não bastasse, sequer um indício de despesas que dariam lastro à retenção propugnada.

Ao contrário, nenhum dado material foi coligido sobre despesas iniciais de publicidade, comercialização do imóvel ou gastos com despachante que viabilizassem retenção no patamar invocado.

Impõe-se por tudo isso a convicção de que os pleitos formulados devem vingar.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para declarar a rescisão do contrato tratado nos autos e para condenar os réus a pagarem à parte autora a quantia de R\$ 10.228,28, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/95.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 23 de novembro de 2018.

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