

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****2ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1004262-05.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **Rubens Carlos de Moraes**
 Requerido: **Arvore Azul Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

RUBENS CARLOS DE MORAES move ação de conhecimento, pelo rito ordinário, contra ARVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, GIGANTE IMÓVEIS LTDA, e BLUE TREE HOTELS & RESORTS DO BRASIL S/A, alegando que, com a intermediação da ré Gigante Imóveis, que faz parte do mesmo grupo econômico das rés ré Árvores Azul (sociedade de propósito específico) e Parintins Empreendimentos Imobiliários (incorporadora), contratou com estas últimas a aquisição de unidade habitacional em empreendimento imobiliário a ser construído, edifício de nome Carmine Botta, da rede do réu Blue Tree Hotels. Sustenta que as obras foram simplesmente paralisadas, o que autoriza a rescisão da avença com a restituição de tudo o quanto pelo autor foi desembolsado, mais perdas e danos. Argumenta pela responsabilidade solidária de todos os demandados.

Os réus Árvores Azul, Parintins Empreendimentos Imobiliários e Gigante Imóveis (fls. 131/140) afirmam, em preliminar, a inexistência de qualquer grupo econômico e, consequentemente, a ilegitimidade passiva da ré Gigante Imóveis. Quanto ao mérito, dizem que durante a execução do empreendimento foram observadas irregularidades nas obras conduzidas pela empresa contratada, o que deu ensejo a litígio judicial, durante o qual a obra permaneceu embargada por cerca de 5 meses. O embargo foi necessário para a apuração das falhas praticadas pela empresa contratada, e se deu, consequentemente, no interesse dos próprios adquirentes das unidades habitacionais. O prazo previsto no contrato, para a entrega das chaves, considerada a tolerância nele prevista, não foi ainda alcançado. Há cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade. Em caso de rescisão, devem haver as deduções previstas no contrato. Pede a improcedência.

O réu Blue Tree (fls. 197/211) alega ilegitimidade passiva, e, no mérito, a ausência de responsabilidade pois não desempenha qualquer atividade relacionada à construção ou incorporação imobiliária, apenas administrando os hotéis e apart-hotéis após edificadas as unidades.

Houve réplica (fls. 259/267).

As partes foram instadas a especificar provas (fls. 306), manifestando-se o autor (fls. 309), o réu Blue Tree (fls. 310/311), e silenciando os réus Árvores Azul, Parintins Empreendimentos Imobiliários e Gigante Imóveis.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 330, I do CPC, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Quanto aos réus Árvore Azul, Parintins Empreendimentos Imobiliários e Gigante Imóveis, frise-se que não poderão alegar cerceamento de defesa pois, instados a especificarem provas, silenciaram.

O STJ entende que "quando a parte permanece em silêncio diante do despacho que comandou a especificação de provas e do pedido de julgamento antecipado da lide, não pode investir contra o julgado por alegada ausência de estágio probatório" (REsp 160.968/DF, Rel. Min. CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, 3ªT, j. 23/03/1999)

Trata-se de exegese que decorre de nosso sistema processual preclusivo e do princípio da boa-fé objetiva no processo, em razão da lealdade mínima exigível das partes, já que se a parte, instada a respeito, não requereu a produção de provas, não poderá, em venire contra factum proprium, posteriormente alegar cerceamento de defesa porque não aberta a instrução probatória.

No mesmo sentido: REsp 470.709/SP, Rel. Min. CASTRO FILHO, 3ªT, j. 06/04/2004; AgRg no Ag 206.705/DF, Rel. Min. ALDIR PASSARINHO JUNIOR, 4ªT, j. 03/02/2000.

Indo adiante, acolho a preliminar de ilegitimidade passiva do Blue Tree Hotels.

Temos, nos autos, a sua total desvinculação com o empreendimento imobiliário e construção, considerada a natureza da relação jurídica travada com o autor e com os demais réus, inexistindo fundamento, sequer sob a ótica da responsabilidade objetiva, para que seja-lhe reconhecida a obrigação de indenizar.

Quanto à Gigante Imóveis, porém, vemos particularidade no processo, vez que, segundo emerge dos autos, atuou de modo coordenado, no empreendimento, com as rés Árvore Azul e Parintins Empreendimentos Imobiliários.

Houve uma atuação cooperada, com a simples organização separada dos trabalhos, mas o empreendimento, como um todo, é comum.

Não é uma mera intermediadora de um empreendimento de terceiros.

Inclusive seu sócio administrador, Ademir Jorge Alves (fls. 69 e ss.), é também sócio e administrador da Arvore Azul (fls. 66) e da Parintins Empreendimentos (fls. 71).

Seu emblema consta do próprio instrumento particular celebrado, fls. 25/41, e sua reputação foi utilizada para alicerçar o negócio.

Estamos além de um grupo econômico apenas, ingressando na esfera de uma atuação conjunta que atrai a responsabilidade das três empresas acima.

A pretensão prospera, em relação à Gigante Imóveis e às rés Árvore Azul e Parintins Empreendimentos Imobiliários.

Com efeito, emerge dos autos que, sem qualquer sombra de dúvida, a obra está paralisada e não será, nem de perto, concluída a tempo, mesmo considerada a tolerância prevista em contrato.

Não se trata de futurologia e sim de simples observação da evolução da obra ao longo do tempo, à vista de sua complexidade e estágio atual.

As rés são responsáveis, e sua responsabilidade é objetiva (arts. 14 e 20, CDC), sendo que não comprovaram - sequer alegaram - a culpa exclusiva dos autores ou qualquer fato que, devidamente valorado, rompa o nexo de causalidade.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Os argumentos apresentados em contestação, relativos às dificuldades enfrentadas junto à empresa contratada para a construção, que inclusive acarretaram um embargo judicial por alguns meses, com todas as vênias a entendimento diverso, aludem a circunstâncias que se inserem no conceito de fortuito interno, são riscos inerentes à própria atividade exercida pelas rés no mercado, a elas imputados pelo simples fato de desempenhá-la.

Na lição de Agostinho Alvim, é o fortuito interno ligado à própria atividade geradora do dano, ou à pessoa do devedor e, por isso, leva à responsabilidade do causador do evento. Somente o fortuito externo, ou força maior, é que exoneraria o devedor, mas exigiria fato externo, que não se liga à pessoa ou empresa por nenhum laço de conexidade (Da Inexecução das Obrigações e suas Conseqüências, Saraiva, 1949, p. 291).

As rés são responsáveis, solidariamente, pelo pagamento ao autor de tudo o quanto foi por este desembolsado, em conformidade com os cálculos de fls. 64, não impugnados de modo satisfatório.

No tocante às perdas e danos referidas na inicial, não foram especificadas nem comprovadas, sendo o caso de rejeição.

Ante o exposto, **julgo parcialmente procedente** a ação para (a) extinguir o processo sem resolução do mérito, por ilegitimidade passiva, com fulcro no art. 267, VI do CPC, em relação BLUE TREE HOTELS & RESORTS DO BRASIL, condenando o autor em honorários advocatícios arbitrados no montante de R\$ 788,00; (b) rescindir o contrato de fls. 25/42 (c) condenar as rés ARVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, GIGANTE IMÓVEIS LTDA e PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, solidariamente, a pagarem ao autor cada uma das parcelas indicadas na planilha de fls. 64, com atualização monetária pela tabela do TJSP a partir de cada uma das data lá assinaladas, e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação, condenando-as, ainda, nas verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários em 15% sobre o valor da condenação, atento aos critérios do § 3º do art. 20 do CPC.

Transitada em julgado, aguarde-se por 6 meses a provocação ao cumprimento de sentença.

P.R.I.

São Carlos, 17 de dezembro de 2015.

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