



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: **1013342-22.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Eduardo Zebelin Droppe Godoy e outro**
 Requerido: **Arvore Azul Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL LUIZ MAIA SANTOS**

Vistos.

Eduardo Zebelin Droppe Godoy e Debora Droppe Godoy ajuizaram ação contra **Árvore Azul Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda, Blue Tree Hotels & Resorts do Brasil S/A e Gigante Imóveis Ltda**. Alegaram, em síntese, que as rés se associaram em lançaram o empreendimento denominado "Blue Tree Towers – São Carlos/SP", que estava projetado para ser empreendimento de alto padrão destinado à hotelaria e à realização de eventos. A obra, entretanto, foi paralisada, mediante determinação no processo nº 1000508-89.2014.8.26.0566, em trâmite na 4ª Vara Cível de São Carlos/SP, não tendo sido retomadas até o momento. Compraram futura unidade standard nº 1012, com uma vaga de garagem, em 05 de maio de 2013, mediante intermediação da Gigante Imóveis Ltda, tendo efetuado o pagamento de R\$ 255.000,00, além de R\$ 5.000,00, estes pagos à ré Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda, a título de corretagem, totalizando R\$ 260.000,00. Sustentaram a posição de consumidores, com a consequente responsabilidade solidária de todas as empresas acionadas. Discorreram sobre doutrina e jurisprudência correlatas. Pedem ao final a resolução do contrato, instrumento particular de compromisso de compra e venda e outras avenças, relativo à unidade apartamento suíte standard nº 1012 do Edifício Apart Hotel Carmine Botta, condenando-se as rés, de forma solidária, à devolução da totalidade das quantias desembolsadas pelos autores, no montante de R\$ 260.000,00, devidamente corrigidos, com os consectários de praxe. Juntou documentos.

A ré **Blue Tree Hotels & Resorts do Brasil S/A** foi citada e apresentou contestação. Alegou, em suma, que não há relação de consumo. Discorreu sobre a natureza


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

das partes. Aduziu que é parte ilegítima para figurar no polo passivo da ação. Disse que não há formação de grupo econômico. Destacou 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. Defendeu 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. Insistiu 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. Discorreu sobre o direito e jurisprudência aplicáveis ao caso. Pediu 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** foram citadas, por oficial de justiça, porém não apresentaram resposta no prazo legal.

A ré **Gigante Imóveis Ltda** foi citada e contestou. Pleiteou, de início, a concessão de gratuidade processual. Defendeu sua ilegitimidade passiva, porquanto mera intermediária do negócio. Pediu a improcedência da ação. Juntou documentos.

Depois de decorrido o prazo para resposta, as rés noticiaram a cessão de direitos de incorporação e outras avenças, em 13 de março de 2017, para **José Eduardo Ometto Pavan**, o qual se comprometeu a respeitar todos os contratos de compra e venda celebrados entre as rés e seus consumidores.

Os autores apresentaram réplica.

Deferiu-se prazo para a ré **Gigante Imóveis Ltda** apresentar documentos. Indeferiu-se o pedido de intimação de terceiro para integrar a lide, formulado por esta ré.

As partes foram intimadas para especificar provas. A ré **Blue Tree Hotels & Resorts do Brasil S/A** postulou prova oral e pericial. Os autores requereram o julgamento no estado. As demais rés não se manifestaram.

É o breve relatório.


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
Fundamento e decido.

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

O pedido deve ser julgado procedente.

Cumprido observar, de início, que os autores comprovaram haver celebrado compromisso de compra e venda com **Árvore Azul Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda**, figurando **Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda** como incorporadora, e **Gigante Imóveis Ltda.** como intermediadora e por ter se apresentado como parceira do empreendimento. As duas primeiras empresas foram citadas e deixaram de apresentar resposta no prazo legal, incorrendo em revelia, presumindo-se então verdadeiras as alegações de fato formuladas pelos autores, nos termos do artigo 344, do Código de Processo Civil.

De outro lado, não impugnação da ré **Gigante Imóveis Ltda** no que tange à alegação dos autores de que intermediou venda da futura unidade privativa, em 2013, antes mesmo do registro do memorial de incorporação, em 2014, violando o disposto no artigo 20, inciso V, da Lei nº 6.530/78, donde também resulta sua corresponsabilidade.

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 pelos autores, no valor de R\$ 260.000,00, sendo R\$ 255.000,00, pelo bem, e R\$ 5.000,00, a título de corretagem, conforme comprovante de pagamento de fl. 48.

A empresa **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 remanescente quanto à análise da responsabilidade dessa empresa, a qual passa a ser enfrentada.

De proêmio, assenta-se a aplicabilidade do Código de Defesa do


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

Consumidor, pois os autores, à evidência, eram o destinatários finais do bem comprado, um 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 a possibilidade de os autores terem pretendido, eventualmente, explorar economicamente o imóvel, na qualidade de investidores, até porque, como visto, eles compraram apenas uma unidade imobiliária, e não dezenas, situação que poderia desconfigurar sua condição de consumidores.

Ademais, a ré, 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, Gigante Imóveis 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.


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

Relevante observar, também, que tivesse havido êxito na construção e finalização do empreendimento, a empresa contestante certamente auferia lucros. Por isso, do mesmo modo, uma vez malogrado 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, entendendo 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*



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

Desembargador **Augusto Rezende**, julgado em 16/02/2017).

É o quanto basta para o acolhimento da pretensão também em face da contestante, 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.

Não comporta acolhimento, por fim, o pedido de concessão de gratuidade processual formulado por **Gigante Imóveis Ltda**, pois embora concedido prazo para juntada de documentos comprobatórios do estado de hipossuficiência, quedou-se inerte.

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 1012 do Edifício Apart Hotel Carmine Botta, condenando as rés, de forma solidária, à devolução da totalidade das quantias desembolsadas pelos autores, no montante englobado de R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), com correção monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar do desembolso, e juros de mora, de 1% ao mês, contados da citação nesta ação.**

Em consequência, **julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Condeno as rés solidariamente ao pagamento das custas processuais



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

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, 05 de julho de 2018.

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