



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: **1001978-24.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Eagle Participações Societárias Ltda.**
 Requerido: **Arvore Azul Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e outros**

Juiz de Direito: **Dr. Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

EAGLE PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA propõe ação de rescisão contratual combinada com devolução de valores e indenização por dano moral contra **PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, GIGANTE IMÓVEIS e ÁRVORE AZUL EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE**. Alega, em síntese, que mediante contrato celebrado em 21/05/2013, as rés prometeram a construção de imóvel, porém as obras não foram concluídas até o momento, e estão em fase bastante prematura, razão pela qual acredita que não será concluída dentro do prazo estabelecido.

Asseveram, ainda, que o pagamento já foi feito, no valor total de R\$ 450.000,00, e que o prazo pactuado para entrega foi de 32 meses. Pleiteiam a rescisão contratual, a devolução dos valores pagos e indenização por danos morais.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 22/92.

As requeridas, citadas, apresentaram contestação (fls. 119/665). Preliminarmente, alegaram a ilegitimidade passiva da ré Gigante Imóveis. No mérito, alegaram que improcedem os pedidos, pois se baseiam em atraso que ainda não se efetivou. Sustentam, também, que existiram imprevistos e que apesar das várias demandas em que figuram como rés, não se encontram em estado de insolvência.

Sobreveio réplica (fls. 671/679).

É o relatório. **Fundamento e Decido.**

O feito prescinde de dilação probatória ou diligências, estando apto a julgamento, consoante artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil.

A ilegitimidade passiva da Gigante Imóveis não merece prosperar.



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

Isso porque ainda que não conste expressamente em contrato, ela participou do negócio como intermediadora. Frise-se que há inclusive o seu logotipo no contrato de fls. 41/56. Tendo atuação na cadeia produtiva que buscava o fornecimento do objeto do negócio, cabível é a sua participação no processo.

Passo a analisar o mérito.

É incontroversa a celebração do contrato. Com efeito, houve a assunção de obrigação para construção e entrega de imóvel, com prazo previsto para janeiro/2016.

Embora o prazo ainda não tenha escoado totalmente, resta evidente que as obras não serão concluídas a tempo. A construção está em fase inicial, de modo que não há como ser cumprido o lapso avençado. Assim, ante a total impossibilidade de cumprimento da obrigação pactuada dentro do prazo estabelecido, deve ser permitida a rescisão.

Sabe-se, ainda, que as rés possuem diversos outros empreendimentos imobiliários que não foram entregues a tempo nesta cidade, o que infelizmente corrobora a conclusão supra.

Ademais, a hipótese não autoriza discussão sobre eventual equívoco de órgãos administrativos que paralisaram o empreendimento. Tal questão é objeto dos procedimentos mencionados pelas rés, que não têm o condão de suspender o direito do consumidor à obtenção do produto. Isso porque o cerne desta demanda está centrado exclusivamente no descumprimento do prazo avençado para a entrega do imóvel.

Tendo o consumidor adquirido o imóvel e honrado o pagamento, era seu direito recebê-lo na data apazada; se as requeridas falharam na elaboração dos projetos e na contratação de construtoras, tal questão é alheia ao comprador, mormente diante da responsabilidade objetiva.

Não sendo entregue o imóvel como avençado, as requeridas devem responder pelos prejuízos suportados. Estão obrigadas a devolver todos os valores gastos pelo consumidor pois responsáveis diretas pelos prejuízos.

Por outro lado, quanto aos danos morais, não vislumbro ofensa à dignidade humana, tampouco aos direitos da personalidade. Trata-se de mero aborrecimento gerado pelo não cumprimento do contrato, que desencadeia prejuízos materiais, não restando caracterizado dano moral.

Ante o exposto, e tudo mais o que dos autos consta, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos iniciais para declarar rescindido o contrato, bem como para condenar as requeridas, solidariamente, à devolução de R\$ 491.564,40,00, com atualização monetária segundo a tabela do TJ/SP desde 31/01/2015, vez que até tal data o valor já foi corrigido, e juros de mora de 1% desde o ato citatório.



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

Por força do princípio da sucumbência, arcarão as requeridas, solidariamente, com o pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios que fixo em R\$2.000,00 (art. 20, §4º, do CPC).

Oportunamente, archive-se.

P.R.I.

São Carlos, 09 de outubro de 2015.

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