



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

SENTENÇA

Processo nº: **1001125-10.2018.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Casale Centro Automotivo Ltda**
 Requerido: **Arvore Azul Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **VILSON PALARO JUNIOR**

Vistos.

CASALE CENTRO AUTOMOTIVO LTDA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Arvore Azul Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Blue Tree Hotels & Resorts do Brasil S/A, também qualificado, alegando tenha firmado com as rés contrato de compra da unidade suíte standard nº 112 do *EDIFÍCIO APART HOTEL CARMINE BOTTA*, localizado nesta cidade de São Carlos, em relação ao qual pagou o valor de R\$ 255.000,00 à vista, enquanto as rés estariam passando por dificuldades financeiras que o leva ao temor de que venham a dilapidar o próprio patrimônio e desapareçam, frustrando eventual e futura execução, inclusive em razão da excessiva demora na execução do empreendimento e da falta de informações que justifiquem esse inadimplemento, situação agravada pelo excessivo número de ações judiciais distribuídas contra as requeridas com o mesmo objeto da presente, ilustrando já haja pericia técnica das obras administradas pelas rés, com demonstração inequívoca do atraso, conforme se verificou nos autos do processo nº 1000508-89.2014.8.26.0566 que tramita pela 4ª Vara Cível desta Comarca, caracterizando inadimplemento culposos que dá ensejo à rescisão contratual e ainda implica em dano moral, à vista do profundo sentimento de abandono, à vista do que requereu seja decretada a rescisão do contrato, por culpa das rés, requerendo ainda sejam as rés condenadas, solidariamente, a repetir o valor recebido, acrescido de correção monetária a partir do desembolso e juros moratórios, fixando-se honorários advocatícios em 20% sobre o valor da condenação.

A corré *Árvore Azul Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda* apresentou contestação alegando que a ré *Parintins* cedeu o empreendimento à *José Eduardo Ometto Pavan*, através de escritura pública de cessão de direitos de incorporação e outras avenças, datado de 13/03/2017, de modo que todas as obrigações oriundas do contrato objeto destes autos foram assumidas pelo cessionário, requerendo, assim, o chamamento ao processo do *Sr. José Eduardo Ometto Pavan*.

A corré *Blue Tree Hotels & Resorts do Brasil S/A* apresentou contestação alegando, em preliminar, seja parte ilegítima na medida em que não tem qualquer relação jurídica com o autor, já que firmou contrato com as corrés *Parintins* e *Árvore Azul* para administrar o hotel quando estivesse pronto, sem nenhuma responsabilidade pela sua construção, enquanto no mérito afirma não seja o autor consumidor porquanto seja adquirente de unidade habitacional em empreendimento hoteleiro que será futuramente explorada por meio de uma sociedade em conta de participação, sendo certo que a oferta de unidades habitacionais sempre foi feita para investidores e não para consumidores, de modo que houve violação, pela autora, ao princípio da boa-fé objetiva já que sempre soube que ela, ré, seria apenas a futura administradora do hotel, não agindo como investidora que é na medida em que teria que ser parceira dela, ré, com quem teria compromissos futuros e que também sofreu prejuízos com o fracasso do empreendimento, finalizando que, caso haja condenação, os juros de mora devem ser contados a partir da citação e,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

ainda, denunciando à lide o *Sr. José Eduardo Ometto Pavan*, a quem foi cedido todos os direitos, prerrogativas, vantagens, obrigações e ônus relativos ao empreendimento em discussão, concluindo pela improcedência da ação.

Os autores replicaram reafirmando os termos da inicial.

É o relatório.

DECIDO.

O feito comporta julgamento antecipado, conforme permite o artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil, à vista das provas existentes nos autos, suficientes para o deslinde da questão.

Em relação à preliminar de ilegitimidade de parte arguida pela corré *Blue Tree Hotels & Resorts do Brasil S/A*, não merece acolhimento.

Não se olvida que o contrato objeto dos autos tenha sido firmado com a requerida *Árvore Azul Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.* No entanto, não há qualquer dubiedade de que a corré *Blue Tree* é parceira no empreendimento em que localizada a unidade compromissada à venda.

Ademais, é visível que há clara vinculação da marca 'Blue Tree' ao projeto, pois inserida em material de divulgação, inclusive no memorial descritivo, proporcionando a evidente conclusão, para os adquirentes, de formação de um grupo com as empresas *Árvore Azul e Parintins*.

E havendo formação de grupo econômico, sendo notória sua atuação em conjunto no ramo imobiliário, de modo que costumavam se apresentar unidas no curso da negociação para o mercado de consumo, devem responder solidariamente.

Há jurisprudência pacífica no âmbito do STJ acerca do tema: “*A melhor exegese dos arts. 14 e 18 do CDC indica que todos aqueles que participam da introdução do produto ou serviço no mercado devem responder solidariamente por eventual defeito ou vício, isto é, imputa-se a toda a cadeia de fornecimento a responsabilidade pela garantia de qualidade e adequação*” (Resp 1077911/SP, Terceira Turma, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, j. 04.10.11).

No mesmo sentido já decidiu o E. TJSP: *AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CC. DEVOLUÇÃO DE VALORES. Compromisso de compra e venda. Sentença de parcial procedência para decretar a rescisão e determinar as rés à devolução de 80% dos valores pagos, excetuada a comissão de corretagem. Apela as corrés sustentando a ilegitimidade passiva e impossibilidade de responderem de forma solidária. Descabimento. As rés pertencem ao mesmo grupo econômico da antecessora, cuja atuação em conjunto é notória no ramo imobiliário. Comportamento conjunto na cadeia de consumo impõe solidariedade. Inteligência dos art. 14 e 18 do CDC. Recurso improvido.* (CF; Apelação 1002126-57.2016.8.26.0224 – TJSP - 07/08/2017).

Assim, integrando todas as rés a mesma cadeia de fornecimento na inegável relação de consumo, devem solidariamente responder pelos danos causados aos consumidores.

Quanto ao mérito, é incontroverso que o autor efetuou o pagamento integral do valor do imóvel, isto é, R\$ 255.000,00, conforme recibo de fls. 34, assinado pela ré *Árvore Azul*. Este valor sequer foi impugnado especificamente pelas rés e condiz exatamente com aquele já informado pelo autor quando da notificação extrajudicial (fls. 728/730).

De outro lado, a *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 remanesce quanto à análise da responsabilidade dessa empresa e alegação de que o autor não é consumidor.

Frisa-se, nesse tocante, a plena aplicabilidade do Código de Defesa do


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

Consumidor, pois o autor, à evidência, era o destinatário final 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 o fato de o autor ter pretendido, eventualmente, explorar economicamente o imóvel, na qualidade de investidor, até porque, como visto, ele comprou apenas uma unidade imobiliária, e não dezenas, situação que poderia desconfigurar sua condição de consumidor.

Ademais, a ré contestante, 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 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.

Relevante observar, também, que tivesse havido êxito na construção e finalização do empreendimento, a empresa contestante certamente auferiria 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)*.

No item “F” do contrato celebrado entre as partes restou convencionado o prazo de 29 meses para entrega das chaves, a partir da assinatura do contrato (fls.26). Pois bem, conforme fls. 33, depreende-se que o instrumento fora assinado em 20 de maio de 2014.

E assim sendo, o prazo final de entrega das obras seria o 20/10/16, que em muito já se exauriu, mesmo se adicionássemos o prazo de prorrogação de 180 dias, o qual resultaria no dia 18/04/17, o prazo continua expirado.

É notório o inadimplemento contratual por parte das rés, que assumiram diversos empreendimentos imobiliários nesta cidade, os quais encontram-se paralisados.

As rés, apesar de alegarem que a entrega não foi efetuada por questões alheias a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

sua administração e por outros problemas econômicos, admitem que as obras estão paralisadas e não conseguem prever sequer algumas perspectivas de trabalho para possibilitar a entrega do imóvel. Por fim, o Laudo Pericial juntado (fls. 135/139) confirma as alegações do autor, concluindo que até o momento apenas foi realizado 5,7% do total da obra.

Uma vez que é de responsabilidade das rés a entrega do imóvel no prazo estipulado, sendo que eventuais questões causadas por terceiros deverão ser analisadas por via própria, faz-se mister a procedência do pedido, rescindido o contrato e restituindo os valores pagos, acrescidos de correção monetária pelo INPC a contar da data dos pagamentos e 1% ao mês de juros de mora a contar da citação.

Os réus sucumbem e deverão, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto JULGO PROCEDENTE a presente ação, em consequência do que DOU POR RESCINDIDO o Instrumento particular de Compromisso de Venda e Compra firmando entre as rés Arvore Azul Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda, Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Blue Tree Hotels & Resorts do Brasil S/A e o autor(a) CASALE CENTRO AUTOMOTIVO LTDA tendo por objeto a unidade habitacional apartamento suíte standard de número 112, do Edifício Apart Hotel Carmine Botta, Rodovia Engenheiro Thales de Lorena Peixoto Junior (SP-318), Km 237, datado em 20/05/2014, e CONDENO os réus ARVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e GIGANTE IMÓVEIS LTDA., solidariamente, a restituir ao autor CASALE CENTRO AUTOMOTIVO LTDA a quantia de R\$ 255.000,00, (duzentos e cinquenta e cinco mil reais) pagos em decorrência do contrato ora rescindido, acrescidos de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data do pagamento, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, e CONDENO os réus ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação

Publique-se. Intime-se.

São Carlos, 21 de setembro de 2018.

VILSON PALARO JUNIOR

Juiz de direito.

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