



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1010421-27.2016.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Espécies de Contratos**
 Requerente: **Cleonice Torres e outros**
 Requerido: **Joice Carreri Alves e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

JOSÉ FRANCISCO TORRES, CLEONICE TORRES e ANA PAULA TORRES ajuizaram a presente ação de nulidade ou rescisão contratual, c.c. devolução e cancelamento de valores, dano moral, exibição de documentos e pedido de tutela antecipada em face de **ÁRVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E GIGANTE IMÓVEIS LTDA., ADEMIR JORGE ALVES, JOSÉ MAURÍCIO MORETTI PINTO e, subsidiariamente, os sócios cotistas JOYCE CARRERI ALVES, MICHEL CARRERI ALVES e STACY CARRERI ALVES, bem como BLUE TREE HOTELS & RESORTS DO BRASIL S/A.,** requerendo:

- a) tutela antecipada para suspender a exigibilidade de todas as parcelas vencidas a contar da parcela com vencimento em setembro de 2014;
- b) tutela antecipada para efetuar bloqueio de ativos via bacenjud no valor de R\$ 671.721,02;
- c) seja declarada a rescisão do contrato por culpa dos réus;
- d) a condenação dos réus, solidariamente, a devolver aos autores, em uma única parcela, os valores contratuais por eles



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

desembolsados;

- e) a condenação dos réus ao pagamento de multa de 10%;
- f) a condenação dos réus, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos morais, em valor a ser arbitrado pelo juízo.
- f) o cancelamento das parcelas não quitadas, vencidas a partir de setembro de 2014.

Sustentam os autores, em síntese, que mediante instrumento particular de promessa de venda e compra, adesão e outras avenças, e seus respectivo instrumento particular de aditamento, comprometeram-se a adquirir da ré ÁRVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. as unidades 108 e 114 do empreendimento denominado “EDIFÍCIO APART HOTEL – CARMINE BOTTA”, porém as obras se encontram paralisadas e sem nenhuma perspectiva de retomada normal e adequada do cronograma.

A tutela antecipada para suspensão da exigibilidade de eventuais parcelas em aberto foi deferida a fls. 324/325, sendo indeferida, contudo, a tutela antecipada para bloqueio de ativos financeiros.

A ré GIGANTE IMÓVEIS LTDA. foi citada na pessoa de seu representante legal Ademir Jorge Alves a fls. 435, porém não ofereceu resposta.

A ré PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. foi citada na pessoa de seu representante legal Ademir Jorge Alves a fls. 438, porém não ofereceu resposta.

A ré ÁRVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. foi citada na pessoa de seu representante legal Ademir Jorge Alves a fls. 441, porém não ofereceu resposta.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

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

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

O réu ADEMIR JORGE ALVES foi citado a fls. 508, porém não ofereceu resposta.

A ré BLUE TREE HOTELS & RESORTS DO BRASIL S/A, em contestação de fls. 365/392, suscitou preliminar de ilegitimidade passiva. No mérito, alegou, em síntese: a) que não pode rescindir um contrato do qual não é parte, não podendo ser condenada a restituir valores que não recebeu, inexistindo responsabilidade civil contratual ou extracontratual da Blue Tree. Com relação à cláusula penal, não pode a Blue Tree ser condenada no pagamento da cláusula penal porque não há previsão contratual expressa. Inexiste dano moral a ser indenizado porque não demonstrado pelos autores em que aquele consistiu. Os autores não juntaram os comprovantes de pagamento dos R\$ 200.000,00 que alegam ter efetuado.

Os réus JOYCE CARRERI ALVES, STACY CARRERI ALVES e MICHAEL CARRERI ALVES, em contestação de fls. 451/463, alegaram, em síntese: i) que são partes ilegítimas para integrar o polo passivo sem que esteja configurado o atendimento dos requisitos legais da desconsideração da personalidade jurídica, medida excepcional, sem antes exaurir a busca de bens das empresas e seus sócios proprietários; ii) que desconhecem as negociações porque não participaram da administração das empresas, devendo a ação ser julgada improcedente em relação a eles.

O réu JOSÉ MAURÍCIO MORETTI PINTO, em contestação de fls. 500/502, alegou, em síntese: i) ilegitimidade passiva; ii) inexistência de desconsideração da personalidade jurídica. Pugnou pela improcedência do pedido em relação a si.

Réplica de fls. 479/487.

É o Relatório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

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

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

Fundamento e Decido.

Julga-se antecipadamente a lide nos termos do art. 355, I, do NCPC.

De início, acolho a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pelos réus JOYCE CARRERI ALVES, STACY CARRERI ALVES, MICHAEL CARRERI ALVES e JOSÉ MAURÍCIO MORETTI PINTO, uma vez que a personalidade jurídica das empresas envolvidas na negociação não se confunde com a de seus sócios.

Os autores, por outro lado, não demonstraram a ocorrência de abuso da personalidade jurídica, caracterizado pelo desvio de finalidade, ou pela confusão patrimonial, conforme estabelecido pelo art. 50 do Código Civil.

Nesse sentido: “AGRAVO DE INSTRUMENTO – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA – Art. 133 e s.s. do CPC – Medida excepcional, que exige a observância de requisitos objetivos e subjetivos para sua concessão, tais como o estado de insolvência, desvio de finalidade, confusão patrimonial ou encerramento irregular das atividades, todavia não demonstrados neste caso concreto – Art. 50 do CC c.c. art. 28 do CDC e 133, §1º, e art. 134 §§2º e 4º, do CPC – Indeferimento mantido – Negado provimento (2111973-33.2017.8.26.0000 Relator(a): Hugo Crepaldi; Comarca: Tupã; Órgão julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 06/07/2017; Data de registro: 06/07/2017).”

Aliás, não houve sequer pedido formalizado pelos autores nesse sentido, razão pela qual de rigor o acolhimento da ilegitimidade passiva das pessoas físicas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

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

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

Não acolho, porém, a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela ré BLUE TREE HOTELS & RESORTS DO BRASIL S/A, uma vez que faz parte do mesmo grupo econômico das demais pessoas jurídicas que compõem o polo passivo.

Aplica-se, ao caso, a teoria da aparência.

Nesse sentido: “ILEGITIMIDADE PASSIVA – Sócios das empresas envolvidas na negociação - Ilegitimidade passiva configurada – A personalidade jurídica das empresas não se confunde com a de seus sócios – PRELIMINAR ACOLHIDA. ILEGITIMIDADE PASSIVA – Responsabilidade da intermediadora Gigante Imóveis para responder por perdas e danos sofridos pela consumidora decorrentes do negócio que toca em parceria com as demais empreendedoras, pela aplicação das regras do Código de Defesa do Consumidor – PRELIMINAR REJEITADA. ILEGITIMIDADE PASSIVA – Árvore Azul Empreendimentos - Empresa integrante de mesmo grupo econômico – Aplicabilidade da Teoria da Aparência - Legitimidade para figurar no polo passivo da ação – Preliminar REJEITADA. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Rescisão – Omissão quanto ao prazo de entrega – Mora caracterizada – Falta das rés a autorizar a rescisão – Responsabilidade das rés pela devolução integral dos valores pagos pela compradora, de forma imediata e em única parcela, com efetiva correção a partir de cada desembolso e incidentes juros de mora a partir da citação – Súmula 543 do C. STJ - Indenização por perdas e danos pela indisponibilidade do imóvel – Incompatibilidade com a rescisão contratual – Pretensão afastada – Indenização por danos morais – Cabimento – Fixação em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) - Sentença, em parte, reformada – RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS Apelação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

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

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

1011134-70.2014.8.26.0566(Relator(a): Elcio Trujillo; Comarca: São Carlos; Órgão julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 26/07/2016; Data de registro: 28/07/2016).”

No mérito, pretendem os autores a rescisão do contrato de compromisso de venda e compra celebrado entre as partes e a condenação das rés, solidariamente, à devolução de todos os valores pagos decorrentes do contrato, ao pagamento de indenização por danos morais e ao pagamento da multa contratual por inadimplemento, prevista somente para os compradores.

A solidariedade passiva das pessoas jurídicas rés deve ser reconhecida, por se tratarem de um mesmo grupo econômico, aplicando-se, ao caso, a teoria da aparência.

Nesse sentido: “ILEGITIMIDADE PASSIVA – Sócios das empresas envolvidas na negociação - Ilegitimidade passiva configurada – A personalidade jurídica das empresas não se confunde com a de seus sócios – PRELIMINAR ACOLHIDA. ILEGITIMIDADE PASSIVA – Responsabilidade da intermediadora Gigante Imóveis para responder por perdas e danos sofridos pela consumidora decorrentes do negócio que toca em parceria com as demais empreendedoras, pela aplicação das regras do Código de Defesa do Consumidor – PRELIMINAR REJEITADA. ILEGITIMIDADE PASSIVA – Árvore Azul Empreendimentos - Empresa integrante de mesmo grupo econômico – Aplicabilidade da Teoria da Aparência - Legitimidade para figurar no polo passivo da ação – Preliminar REJEITADA. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Rescisão – Omissão quanto ao prazo de entrega – Mora caracterizada – Falta das rés a autorizar a rescisão – Responsabilidade das rés pela devolução integral dos valores pagos pela compradora, de forma imediata e em única parcela, com



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

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

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

efetiva correção a partir de cada desembolso e incidentes juros de mora a partir da citação – Súmula 543 do C. STJ - Indenização por perdas e danos pela indisponibilidade do imóvel – Incompatibilidade com a rescisão contratual – Pretensão afastada – Indenização por danos morais – Cabimento – Fixação em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) - Sentença, em parte, reformada – RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS Apelação 1011134-70.2014.8.26.0566(Relator(a): Elcio Trujillo; Comarca: São Carlos; Órgão julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 26/07/2016; Data de registro: 28/07/2016).”

O instrumento particular de compromisso de venda e compra e outras avenças celebrado entre as partes encontra-se colacionado às folhas 74/104.

No item “E” do referido contrato ficou convencionado o prazo de 29 meses para entrega das chaves, a partir da assinatura do contrato (fls. 91). O contrato foi assinado em 13 de maio de 2014 (fls. 104).

Como alegado pelos autores, de fato, existem inúmeros processos ajuizados nesta comarca contra as rés.

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

Desnecessária, portanto, a realização de qualquer prova pericial para se constatar a paralisação da obra, mesmo porque as rés, com exceção da Blue Tree, não se preocuparam em contestar a demanda, impondo-se a aplicação do disposto no art. 344 do NCPC.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

A ré BLUE TREE, por outro lado, em momento algum, impugnou especificamente a alegação dos autores de que a obra se encontra paralisada. É o ônus da impugnação específica previsto no artigo 341 do NCPC.

De rigor, portanto, a procedência do pedido de rescisão contratual por culpa das rés.

Em consequência, de rigor o acolhimento do pedido de restituição dos valores pagos pelos autores em decorrência do contrato.

Os autores comprovaram documentalmente os valores desembolsados para pagamento dos valores previstos contratualmente (fls. 257/265).

Assim sendo, deverão as rés, solidariamente, restituir aos autores os valores pagos e comprovados nestes autos, devidamente corrigidos a partir de cada desembolso e acrescido de juros de mora a partir da citação.

De rigor, ainda, a procedência do pedido de condenação das rés no pagamento de indenização por danos morais.

Os dissabores sofridos pelos autores sobrepujam, em muito, a esfera do mero aborrecimento. O investimento foi alto e a angústia suportada pelos autores com a paralisação da obra, considerando que as rés também paralisaram outras obras nesta comarca, levando a crer que, além de não verem a concretização do empreendimento desejado, não teriam o dinheiro investido devolvido, dão ensejo à indenização pretendida.

Considerando a condição econômica das partes e o caráter pedagógico da condenação, fixo o dano moral em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), que certamente não importará em enriquecimento seu causa, com atualização monetária a partir da publicação desta e juros de mora a partir do

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

ato ilícito, considerando-se, para tanto, a data em que o empreendimento deveria ter sido entregue.

Finalmente, o pedido de condenação dos réus ao pagamento de multa contratual não comporta acolhimento, uma vez que o contrato não prevê a incidência da multa pelo inadimplemento contratual por parte das rés.

Diante do exposto:

I – JULGO EXTINTO o processo, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, VI, do NCPC, com relação aos réus JOYCE CARRERI ALVES, STACY CARRERI ALVES, MICHAEL CARRERI ALVES e JOSÉ MAURÍCIO MORETTI PINTO, tendo em vista a ilegitimidade passiva. Sucumbentes, condeno os autores ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em R\$ 2.000,00 para o patrono dos réus JOYCE CARRERI ALVES, STACY CARRERI ALVES e MICHAEL CARRERI ALVES, igual valor para o patrono do réu JOSÉ MAURÍCIO MORETTI PINTO, salientando que o réu Ademir Jorge Alves não ofereceu contestação, não havendo que se falar em honorários sucumbenciais em relação a este.

II - JULGO PROCEDENTE, na maior parte, os pedidos formulados na petição inicial, com relação às rés ÁRVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., GIGANTE IMÓVEIS LTDA., e BLUE TREE HOTELS & RESORTS DO BRASIL S/A, para o fim de:

i) declarar rescindido o contrato de compromisso de compra e venda e aditamento celebrado entre as partes, por culpa das rés;

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

ii) condenar as rés, solidariamente, a devolver aos autores, em uma única parcela, os valores por eles efetivamente pagos, devidamente corrigidos a partir de cada desembolso e acrescido de juros de mora a partir da citação;

iii) condenar as rés, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos morais, em favor dos autores, no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com atualização monetária e juros de mora nos termos da fundamentação;

iv) confirmar a tutela antecipada, declarando a inexigibilidade das parcelas em aberto e a abstenção de inclusão do nome dos autores nos órgãos de proteção ao crédito.

Sucumbentes na maior parte, condeno as rés, solidariamente, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% do valor da condenação.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 07 de julho de 2017.

Juiz(a) Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini

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