



**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: **1014140-17.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**  
 Requerente: **Fransergio Follis e outro**  
 Requerido: **Arvore Azul Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda e outros**

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

Vistos.

**Fransérgio Follis e Ana Rita Gallo** propuseram Ação de Rescisão Contratual c/c Restituição de Quantias Pagas em face de **Árvore Azul Empreendimento Imobiliários SPE Ltda, Parintíns Empreendimentos Imobiliários Ltda e Gigante Imóveis Ltda**. Alegam os requerentes que firmaram, em janeiro de 2013, contrato com as requeridas para a compra de um apartamento em construção, denominado "Apartamento Suíte Standard, nº 904, 9º andar ou IIº pavimento do Edifício Apart Hotel Carmine Botta", no valor de R\$ 280.000,00, ficando consignado que a entrega se daria no prazo de 32 meses contados da assinatura do contrato (22.01.2013). No entanto, tendo o prazo decorrido, o apartamento não foi entregue e as obras encontram-se paralisadas. Realizaram o pagamento, à vista, do valor de R\$130.000,00, sendo que as requeridas deixaram de enviar os boletos referentes aos pagamentos das demais parcelas. Requereram a rescisão do presente contrato com a devolução do valor pago acrescidos de juros e correção monetária; a aplicação de multa penal pela quebra do contrato e multa moratória.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 09/66.

As requeridas devidamente citadas (fl.73/75) mantiveram-se inertes.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

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, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Na espécie, conquanto regularmente citada, a parte ré ficou-se inerte em apresentar defesa. Logo, aplicáveis os efeitos da revelia nos termos do artigo 344, do Novo Código de Processo Civil. *In verbis*: "Se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-



**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**

ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor".

Restando incontroversos os fatos alegados na inicial, resta apenas a análise quanto ao direito dos autores, o que deve ser feito, já que a revelia não impõe, necessariamente, a procedência da ação.

Pois bem, os autores comprovam devidamente a relação jurídica entre as partes com os documentos de fls. 14/30.

Frise-se que embora a corré Gigante imóveis não conste diretamente como parte no contrato, é notório que a sua atuação se dá de maneira ativa no empreendimento, cooperando com as demais corrés, não se caracterizando a simples relação de intermediação. Os documentos trazidos aos autos (fls. 14/30, 47/53) demonstram a presença de logotipo desta empresa em todos os contratos e cartões informativos, juntamente com o da incorporadora. Do mais, diversos são os processos, nesta comarca, entre as mesmas partes e pelos mesmos fatos, tendo ficado bastante evidente a formação de grupo e parceria na realização do empreendimento.

Nesse sentido:

(...) 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.(...) Embora a autora não mantivesse vínculo contratual direto com a corré, é certo que ela participou ativamente para o planejamento do empreendimento, com total envolvimento para o sucesso integral da empreitada, além de ser parceira da corré Parintins neste mesmo negócio e, portanto, deve responder solidariamente por eventuais perdas e danos que possa causar em decorrência do empreendimento que toca em parceria, diante aplicação das regras do Código de Defesa do Consumidor ao caso.(...)(grifo meu) (TJSP- Apelação nº 1011134-70.2014.8.26.0566. 10ª Câmara Seção de Direito Privado. Julgado em 26/07/2016. Relator: ELCIO TRUJILLO).

No mérito, com efeito o item "F" do contrato entabulado (fl. 16), estabelece o prazo de 32 meses a partir da assinatura do contrato, que se deu em 22/01/2013, para a entrega do imóvel. Decorrido o prazo em setembro de 2015, ao que parece, o empreendimento não foi entregue. Aliás, os documentos de fls. 47/50, 54/64 demonstram a paralisação da obra, conforme alegado pelos autores.

As rés tiveram a oportunidade de se defender caso a realidade fosse diversa da apresentada pela parte autora e, no entanto, se mantiveram inertes e não vieram aos autos para explicitar outra versão dos fatos.

Desta maneira, de rigor a rescisão contratual com a devolução das quantias pagas. Tendo ocorrido a compra do referido imóvel em janeiro de 2013, não podem os adquirentes ficar aguardando indeterminadamente a conclusão e entrega da obra. As requeridas demonstram menoscabo com a situação, sendo que, além de não apresentarem solução definitiva à questão, nem ao menos vieram aos autos para apresentarem as razões de seu inadimplemento.

Advinda de relação de consumo, a responsabilidade das rés é objetiva, conforme preceitua o art. 14, do Código de Defesa do Consumidor. Ademais, inequívoco que a resolução



**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**

contratual se dá por culpa exclusiva das rés, que descumpriram o contrato e não efetivaram a entrega do imóvel negociado. Desta maneira, as requeridas são responsáveis solidárias pelo pagamento, aos autores, dos valores por eles desembolsados, em razão do contrato objeto desta ação.

A restituição da quantia desembolsada pelos autores deverá ocorrer de uma só vez, nos termos da Súmula 543, do STJ:

"Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento”.

Não assiste razão aos requerentes, entretanto, no que tange à cobrança de multa penal e moratória pela resolução do contrato. Isso porque a cláusula 3.1 (fl.20) se refere claramente à inadimplência dos compradores e não dos vendedores. Nada dispondo o contrato, a este respeito, não há que se falar em aplicação da norma contratual, em situação distinta à pactuada, em benefício de uma das partes.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE A AÇÃO**, nos termos do art. 487, inciso I, do NCPC e declaro rescindido o contrato entabulado entre as partes. Condeno as rés, de maneira solidária a pagarem aos requerentes a integralidade do que foi desembolsado ao longo da execução do contrato. Sobre o valor incidirá atualização monetária, pela tabela do TJSP, desde cada desembolso, e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação, visto tratar-se de responsabilidade contratual.

Vencida quase que na totalidade dos pedidos, arcarão as rés com as custas e despesas processuais bem como com os honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da causa.

Com o trânsito em julgado, querendo, os autores deverão apresentar planilha atualizada de seu crédito e requerer, no prazo de 30 dias, o início da fase de cumprimento de sentença, nos moldes do art. 523 e 524 do NCPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Apresentado o requerimento os autos irão para a fila - processo de conhecimento em fase de execução. Nada sendo requerido, encaminhem-se os autos ao arquivo, sem prejuízo de posterior desarquivamento, a pedido da parte.

P.I.

São Carlos, 16 de março de 2017.

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