



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: **1007758-08.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**
 Requerente: **João Carlos Freitas Potenza e outros**
 Requerido: **Arvore Azul Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

João Carlos Freitas Potenza, casado com Fernanda Carolina Santos Potenza, e Thiago Freitas Potenza, movem *ação de nulidade ou rescisão contratual c/c restituição de valores, perdas e danos e pedido de tutela provisória de urgência* contra Arvore Azul Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda, Gigante Imóveis Ltda, e Blue Tree Hotels & Resorts Do Brasil S/A, alegando que, com a intermediação da ré Gigante Imóveis, que faz parte do mesmo grupo econômico das rés Árvore Azul (sociedade de propósito específico) e Parintins Empreendimentos Imobiliários (incorporadora), contraaram com estas últimas a aquisição de unidades habitacionais em empreendimento imobiliário a ser construído, da rede do réu Blue Tree Hotels. Contratos nº 1614 e 1601. Sustenta que as obras foram simplesmente paralisadas, o que autoriza a rescisão da avença com a restituição de tudo o quanto pelos autores foi desembolsado, mais multa de 10% e indenização por danos morais. Argumenta pela responsabilidade solidária de todos os demandados.

Tutela antecipada, impondo às rés a abstenção de negativar os autores ou levar a protesto os títulos representativos da dívida.

O réu Blue Tree contestou. Alega ilegitimidade passiva, e, no mérito, a ausência de responsabilidade pois não desempenha qualquer atividade relacionada à construção ou incorporação imobiliária, apenas administrando os hotéis e apart-hotéis após edificadas os prédios.

Os réus Árvore Azul, Parintins Empreendimentos Imobiliários e Gigante Imóveis contestaram. Em preliminar, aduziram a inexistência de qualquer grupo econômico e,



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

consequentemente, a ilegitimidade passiva da ré Gigante Imóveis. Quanto ao mérito, dizem que durante a execução do empreendimento foram observadas irregularidades nas obras conduzidas pela empresa contratada, o que deu ensejo a litígio judicial, durante o qual a obra permaneceu embargada por um bom tempo. Não se opõem à rescisão do contrato, mas discordam da aplicação da multa de 10% em seu desfavor e da condenação ao pagamento de indenização por danos morais.

Houve réplica.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 330, I do CPC, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas.

Acolho a preliminar de ilegitimidade passiva do Blue Tree Hotels.

Temos, nos autos, a sua total desvinculação com o empreendimento imobiliário e construção, considerada a natureza da relação jurídica travada com os autores e com os demais réus, inexistindo fundamento, sequer sob a ótica da responsabilidade objetiva, para que seja-lhe reconhecida a obrigação de indenizar. O simples fato de o "nome" Blue Tree ter sido utilizado durante a divulgação da obra não é o bastante para atrair a sua responsabilidade. Com as vênias a orientação distinta.

A preliminar de ilegitimidade passiva da Gigante Imóveis Ltda fica afastada.

Rememora-se que, no Direito do Consumidor, mais importante que a identificação daquele que figura no contrato é a identificação do fornecedor, porquanto todo fornecedor é solidariamente responsável perante o consumidor, nos termos dos arts. 18 (produto) e 20 (serviço - caso dos autos) do CDC.

Segundo emerge da prova que instruiu a inicial, a imobiliária atuou de modo coordenado, no empreendimento, com as corrés, tratando-se de empreendimento comum. A despeito tratar-se de imobiliária, sua participação, no caso não restringiu-se a tanto, e é também



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

fornecedora do serviço que, no caso, falhou.

Tal fato é verificado a partir da circunstância de que o logotipo da imobiliária consta, juntamente com o da incorporadora, já no cabeçalho do instrumento contratual. Se não bastasse, um dos os sócios da incorporadora e da imobiliária é coincidente.

Ingressa-se no mérito.

A pretensão prospera, em relação à Gigante Imóveis e às rés Árvore Azul e Parintins Empreendimentos Imobiliários.

Com efeito, emerge dos autos que, sem qualquer sombra de dúvida, a obra está paralisada, em fase inicial, enquanto que deveria ter sido finalizada em agosto.2015.

As rés são responsáveis, e sua responsabilidade é objetiva (arts. 14 e 20, CDC), sendo que não comprovaram - sequer alegaram - a culpa exclusiva dos autores ou qualquer fato que, devidamente valorado, rompa o nexo de causalidade.

Os argumentos apresentados em contestação, relativos às dificuldades enfrentadas junto à empresa contratada para a construção, que inclusive acarretaram um embargo judicial por alguns meses, com todas as vênias a entendimento diverso, aludem a circunstâncias que se inserem no conceito de fortuito interno, são riscos inerentes à própria atividade exercida pelas rés no mercado, a elas imputados pelo simples fato de desempenhá-la.

Na lição de Agostinho Alvim, é o fortuito interno ligado à própria atividade geradora do dano, ou à pessoa do devedor e, por isso, leva à responsabilidade do causador do evento. Somente o fortuito externo, ou força maior, é que exoneraria o devedor, mas exigiria fato externo, que não se liga à pessoa ou empresa por nenhum laço de conexidade (Da Inexecução das Obrigações e suas Conseqüências, Saraiva, 1949, p. 291).

As rés são responsáveis, solidariamente, pelo pagamento aos autores de tudo o quanto foi por estes desembolsado, em conformidade com os cálculos de fls. 177/178, não impugnados de modo satisfatório.


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

Os juros, tratando-se de responsabilidade contratual, incidem desde a citação.

A atualização é desde cada desembolso, observadas as datas indicadas no cálculo.

Quanto à multa contratual, lemos na inicial que os autores fundamentam a sua cobrança na cláusula 3.3.1., todavia verificamos nos autos que a referida cláusula está tratando da hipótese de inadimplemento do comprador, não do vendedor, não sendo a hipótese em pauta. Os autores sequer justificam adequadamente o porquê incidiria, no caso concreto, uma multa que trata de situação distinta. Prevalece o disposto na Súm. 159 do TJSP: "é incabível a condenação da vendedora ao pagamento de multa ajustada apenas para a hipótese de mora do comprador, afastando-se a aplicação da penalidade por equidade, ainda que descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra. Incidência do disposto no artigo 411, do Código Civil".

Caminhando para o exame do pedido indenizatório por danos não-patrimoniais, sabe-se que o dano moral pressupõe a lesão a bem jurídico não-patrimonial (não conversível em pecúnia) e, especialmente, a um direito da personalidade (GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. Novo Curso de Direito Civil. Responsabilidade Civil. 1ª Ed. Saraiva. São Paulo: 2012. p. 55; DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro. Responsabilidade Civil. 19ª Ed. Saraiva. São Paulo: 2012. p. 84; GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro. Responsabilidade Civil. 8ª Ed. Saraiva. São Paulo: 2013. p. 359), como a integridade física, a integridade psíquica, a privacidade, a honra objetiva e a honra subjetiva. Isto, em qualquer ordenamento jurídico que atribua centralidade ao homem em sua dimensão ética, ou seja, à dignidade da pessoa humana, como ocorre em nosso caso (art. 1º, III, CF).

Todavia, não basta a lesão a bem jurídico não patrimonial, embora ela seja pressuposta. O dano moral é a dor física ou moral que pode ou não constituir efeito dessa lesão. Concordamos, aqui, com o ilustre doutrinador YUSSEF CAHALI: "dano moral, portanto, é a dor resultante da violação de um bem juridicamente tutelado, sem repercussão patrimonial. Seja dor


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

física – dor-sensação, como a denomina Carpenter – nascida de uma lesão material; seja a dor moral – dor-sentimento, de causa imaterial.” (in Dano moral. 4ª Edição. RT. São Paulo: 2011. pp. 28).

A distinção entre a simples lesão ao direito não patrimonial e o dano moral como efeito accidental e não necessário daquela é importantíssima. Explica, em realidade, porque o aborrecimento ou desconforto - ainda que tenha havido alguma lesão a direito da personalidade - não caracteriza dano moral caso não se identifique, segundo parâmetros de razoabilidade e considerado o homem médio, dor física ou dor moral.

O critério é seguido pela jurisprudência, segundo a qual somente configura dano moral “aquela agressão que exacerba a naturalidade dos fatos da vida, causando fundadas aflições ou angústias no espírito de quem ela se dirige” (STJ, REsp 215.666/RJ, Rel. Min. CESAR ASFOR ROCHA, j. 21/06/2001).

Adotados tais parâmetros, considero haver dano moral no presente caso, vez que não estamos diante de um simples atraso em obra e sim de obra que, ao que resulta dos autos, está paralisada sem previsão de retorno, possivelmente sem a retomada do empreendimento. A própria Associação Beneficente dos Alfaiates de São Carlos – ABASC, que era a proprietária do imóvel, já ingressou com ação judicial para a rescisão da avença firmada com os empreendedores (1005264-10.2015.8.26.0566).

Não se trata de simples mora ou atraso, mas de obra que não foi finalizada, a ocasionar efetivo transtorno psíquico, sofrimento moral aos autores.

A indenização deve ser arbitrada na ordem de R\$ 15.000,00 por adquirente.

Ante o exposto, **julgo parcialmente procedente** a ação para:

(a) extinguir o processo sem resolução do mérito, por ilegitimidade passiva, com fulcro no art. 267, VI do CPC, em relação Blue Tree Hotels & Resorts do Brasil, condenando os autores em honorários advocatícios arbitrados no montante de R\$ 937,00, devendo cada um



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

arcar com R\$ 500,00;

(b) rescindir o contrato celebrado entre as partes;

(c) condenar as rés Arvore Azul Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, Gigante Imóveis Ltda e Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda, solidariamente, a pagarem ao autor João Carlos cada uma das parcelas indicadas na planilha de fls. 177, e ao autor Thiago cada uma das parcelas indicadas na planilha de fls. 178, com atualização monetária pela tabela do TJSP a partir de cada uma das datas referidas na primeira coluna, e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação;

(d) condenar as rés Arvore Azul Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, Gigante Imóveis Ltda e Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda, solidariamente, a pagarem ao autor João Carlos R\$ 15.000,00, e ao autor Thiago R\$ 15.000,00, nos dois casos com atualização monetária pela tabela do TJSP a partir da presente data, e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Tendo em vista a sucumbência parcial relativamente às rés mencionadas nos itens "c" e "d" acima, arcarão os autores com 20% das custas e despesas processuais, e essas rés com 80%, responsabilidade solidária.

Os autores pagarão ao advogado ou sociedade de advogados das rés honorários arbitrados, por equidade, em R\$ 937,00.

As rés pagarão ao advogado ou sociedade de advogados dos autores honorários arbitrados em 10% sobre o valor da soma da condenação dos itens "c" e "d", responsabilidade solidária.

Indefiro a AJG requerida pelas rés, porquanto as dificuldades financeiras alusivas à execução de empreendimentos imobiliários de grande envergadura não se confunde com hipossuficiência para suportar as custas e despesas processuais, que são de menor valor. Saliente-se que, em relação à pessoa jurídica, não se presume verdadeira a alegação de insuficiência (art.



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

99, § 3º, CPC-15 – a *contrario sensu*).

P.I.

São Carlos, 30 de janeiro de 2017.

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