



**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: **1004004-92.2015.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigações**  
 Requerente: **Ricardo Garcia Osterne**  
 Requerido: **Arvore Azul Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O autor Ricardo Garcia Osterne propôs a presente ação contra as rés Árvore Azul Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA., Parintins Empreendimentos Imobiliários LTDA. e Gigante Imóveis LTDA., pedindo: a) o reconhecimento da responsabilidade solidária das rés quanto ao cumprimento das obrigações assumidas no contrato; b) a aplicação do Código de Defesa do Consumidor para declarar nula a cláusula 3.1.1; c) a determinação da rescisão contratual, imputando-se a culpabilidade às requeridas, condenando-as à devolução dos valores adiantados correspondentes a R\$ 278.308,34 e d) a condenação das rés no pagamento de indenização pelos danos morais experimentados pela autora, em valor a ser fixado pelo Juízo, porém não inferior a 50 vezes o valor do salário mínimo.

A tutela antecipada foi indeferida às folhas 159.

Em contestação de folhas 173/182, as rés suscitam preliminar de ilegitimidade passiva da corré Gigante Imóveis Ltda. No mérito, alegam a impertinência do pedido de rescisão contratual, dos danos morais e materiais. Pedem que seja a ação julgada totalmente improcedente e que a tramitação do feito seja feita em segredo de justiça, vez que das folhas 42/50 constam os extratos bancários de uma das corrés.

Réplica de folhas 215/223.

Relatei. Decido.



**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**

Passo ao julgamento antecipado da lide, porque impertinente a dilação probatória, uma vez que os fatos apresentados se referem a matéria de direito, aplicando-se ao caso os princípios da boa-fé objetiva e da *pacta sunt servanda*.

Indefiro o segredo de justiça, porque a hipótese na incide nas regras do artigo 155 do CPC>

De início, inverte o ônus da prova porque é certa a aplicação do Código de Defesa do Consumidor às relações decorrentes do contrato de promessa de compra e venda de unidade imobiliária, quando o promitente comprador adquire como destinatário o imóvel comercializado pela construtora ou incorporadora no mercado de consumo.

Afasto a preliminar de ilegitimidade passiva da corré Gigante Imóveis, porque à luz do direito consumerista, qualquer pessoa jurídica envolvida na cadeia de produção do bem colocado à disposição do consumidor responde por eventuais danos a ele causados.

No mérito, improcede a causa de pedir.

Em síntese, o autor pretende a rescisão do contrato, a devolução dos valores pagos e a fixação de valor, por este juízo, a título de danos morais que alega ter sofrido. Fundamenta seu pedido no atraso da entrega da unidade.

A autora instruiu a inicial com o instrumento particular de promessa de venda e compra de unidade autônoma e outras avenças (**confira folhas 24/41**).

O contrato prevê no “item 4.3”, a folhas 31, que “a entrega física de suas unidades está prevista para a data indicada no Quadro Resumo, com um prazo de tolerância de 180 dias em favor da VENDEDORA”. O quadro aludido, “item F”, folhas 26, prevê que a data para a entrega das chaves será de 32 (trinta e dois) meses, contados a partir da data da assinatura do contrato. A assinatura do contrato se deu em 24 de julho de



**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**

2013 (**confira folhas 40**). Dessa maneira, o prazo final para a entrega da obra seria em 24/07/2016. Até o momento, apenas 27 meses se passaram dos 38 meses que as corrés teriam de prazo para a entrega da unidade adquirida pelo autor (**confira folhas 26**).

Nesse passo, de rigor a extinção do presente feito, por improcedência do pedido, sendo acolhida a tese exposta às folhas 178.

**Nesse sentido:**

0017532-46.2012.8.26.0008 - Apelações Cíveis - Compromisso de venda e compra – Autora que postula a rescisão contratual fundada exclusivamente no inadimplemento do réu – Ausência de notificação premonitória – Não preenchimento de condição específica da ação de rescisão contratual por inadimplemento – Réu que argui em reconvenção o inadimplemento contratual da autora-reconvinda quanto à entrega das chaves e que, requer, em razão disso indenização por lucros cessantes e danos morais – **Atraso na conclusão da obra não configurado diante da validade da cláusula de tolerância de 180 dias** – Habite-se expedido dentro do prazo – Inocorrência de inadimplemento da construtora e ausência de comprovação do pagamento do preço ajustado que não permite ao réu-reconvinte exigir a entrega das chaves – Manutenção da sentença que reconheceu a carência da ação da construtora em relação ao feito principal e julgou improcedente a reconvenção. Nega-se provimento aos recursos. (Relator(a): Christine Santini; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 08/09/2015; Data de registro: **09/09/2015**).

Diante do exposto, rejeito o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil. Condeno o autor no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da causa, com atualização monetária desde a distribuição e juros de mora a contar do trânsito em julgado. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C.

São Carlos, 16 de outubro de 2015.

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