


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **0005282-43.2018.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **GUILHERME NOBREGA**
 Requerido: **APRILIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Silvio Moura Sales

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, *caput*, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

D E C I D O.

Trata-se de ação em que o autor alegou ter celebrado contrato particular para a aquisição de um apartamento, realizando pagamentos a esse título.

Alegou ainda que houve problemas com a construtora, que consoante soube *"havia desfeito a sociedade entre os sócios"*.

Almeja à condenação das rés a pagar-lhe as quantias que desembolsou.

A ré Aprilia é Revel.

Foi citada com os alertas de praxe e deixou de comparecer à audiência, onde deveria apresentar.

A preliminar arguida pela segunda ré em contestação entrosa-se com o mérito da causa e como tal será apreciada.

A dinâmica fática do episódio trazido à colação


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

não desperta maiores dúvidas.

Nesse sentido, extrai-se dos autos que o autor firmou instrumento particular visando à compra de um imóvel, como se vê a fls. 02/13 .

Houve então os pagamentos cristalizados a fls. 15.

Patenteou-se, outrossim, que a ré Cardinali atuou na intermediação do negócio, tal como admitiu na peça de resistência.

Portanto, a pretensão deduzida circunscreve-se à ré imobiliária.

Assentadas essas premissas, reputo que a ré deve ser considerada integrante da cadeia que implicou a colocação do imóvel em apreço no mercado, o que impõe reconhecer a sua solidariedade decorrente das obrigações advindas de tal evento.

O Código de Defesa do Consumidor dispõe sobre essa matéria de forma ampla, como leciona **RIZATTO NUNES**:

“Como se viu, quando dos comentários ao parágrafo único do art. 7º, o sistema de responsabilidade civil objetiva instituído no CDC impõe ampla solidariedade aos partícipes do ciclo de produção. Como a oferta e colocação de produtos e serviços no mercado pressupõe, em larga medida, a participação de mais de um fornecedor, a legislação consumerista estipulou que todos os que participarem, direta ou indiretamente, da produção, oferta, distribuição, venda, etc. Do produto e do serviço respondem pelos danos causados ao consumidor”. (“Comentários ao Código de Defesa do Consumidor”, 6ª ed., São Paulo, Saraiva, 2011, p. 421, negritei).

Sensível a isso, a jurisprudência vem alargando a ideia de solidariedade em relações de consumo, especialmente para atribuir a responsabilidade em situações que envolvem prestadores de serviço específico por danos que não lhe digam respeito diretamente.

É o que se dá, por exemplo, com as agências de viagem.

Assim:

“Indiscutível a solidariedade entre a empresa de transporte e a agência de viagens e a legitimidade passiva desta última. As passagens foram adquiridas junto à CVC (voucher de fls. 18/19), devendo as rés ser condenadas, solidariamente, à reparação dos danos morais, sendo responsáveis, já que intervieram diretamente ou indiretamente na cadeia de consumo. Aplica-se aqui os arts. 7º, parágrafo único, 14 e 25, §1º do CDC, que estabelecem a


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

responsabilidade solidária entre os fornecedores da cadeia de serviços e a responsabilidade objetiva. Aqui, verifica-se presente a responsabilidade da apelante em decorrência de se tratar de prestadora de serviço de turismo, responsável pela aquisição das passagens, de onde se extrai que, em decorrência deste serviço, recebe valores, comissões etc., o que faz com que tenha de arcar com os ônus e os bônus de sua atividade". (Apelação nº 1027976- 93.2016.8.26.0554, 13ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. **CAUDURO PADIN**, j. 16/04/2018).

*"A preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela ré não havia mesmo de ser acolhida. É que a relação havida entre as partes é tipicamente de consumo, portanto sujeita às normas do Código de Defesa do Consumidor, que impõem a responsabilidade solidária das fornecedoras participantes da cadeia de consumo em causa pelos danos causados ao consumidor, além da inversão do ônus da prova em favor do consumidor para a facilitação da defesa, determinando ainda a interpretação das cláusulas contratuais de maneira mais favorável ao consumidor e coibindo aquelas que estabeleçam desvantagem exagerada em benefício dos fornecedores (v. artigos 3º, 6º, inciso VIII, 7º, parágrafo único, 12, 14, 18, "caput", 19, "caput", 25, §§1º e 2º, 34, 47 e 51 da Lei nº 8.078/90)." (Apelação nº 1002706-14.2017.8.26.0625, 27ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. **DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT**, j. 08/05/2018).*

Esse raciocínio aplica-se *mutatis mutandis* pelos mesmos fundamentos à hipótese vertente, tanto que o Colendo Superior Tribunal de Justiça em sede de recursos repetitivos no julgamento do REsp 1.551.951, rel. Min. **PAULO DE TARSO SANSEVERINO** assentou a seguinte tese: "*Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor*".

Ora, se se reconhece a legitimidade da incorporadora para restituir importâncias pagas como comissão de corretagem, o raciocínio inverso – na esteira da discussão aqui posta – também se justifica.

O Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo perfilhou o entendimento invocando igualmente a teoria da aparência para reconhecer a solidariedade em espécie afim.

Do v. acórdão proferido existe trecho que, por sua pertinência, merece integral reprodução:

"A preliminar de ilegitimidade passiva foi corretamente afastada. Basta examinar os documentos de fls. 91/94 para se constatar que é a própria Tecnisa S/A que se apresentou como integrante do empreendimento


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

imobiliário discutido nos autos, ao apresentar seu nome e logotipo juntamente com a Padova Investimentos em posição financeira relacionada ao autor. Tem-se, portanto, que ao consumidor, a percepção gerada por esta forma de atuação é de inequívoca parceria, sem possibilidade de distinguir a extensão e limites de responsabilidade segundo objetos contratuais de cada empresa, que não lhe são conhecidos. O que chama a atenção para ele é a força da marca, representada pela imagem visual das empresas, que no caso concreto decorre da utilização de sua logomarca em documento emitido quanto ao negócio, impressão da qual as empresas se beneficiam, já que a conjugação de esforços resulta em aparência de solidez do negócio pelo esforço coletivo. É o que basta para que se reconheça a legitimidade da Tecnisa S/A, mesmo diante da diversidade de personalidade de jurídica da empresa que efetivamente contraiu a obrigação em instrumento contratual, pois o Código de Defesa do Consumidor, aplicável à espécie, adota a teoria da aparência, segundo o qual, sempre que aos olhos do consumidor houver a percepção dessa parceria, na preservação da boa fé e dever de cooperação e lealdade que se espera nas relações negociais, aceita-se a responsabilidade solidária dos integrantes da cadeia de consumo, sem questionamento quanto aos deveres imediatamente assumidos por cada uma deles, o que deve ser resolvido internamente.

...

*O tema foi objeto de análise por Cláudia Lima Marques ao tratar da legitimidade na responsabilidade na cadeia de fornecimento, explicitando que 'a legitimação passiva se amplia com a responsabilidade solidária e com um dever de qualidade **que ultrapassa os limites do vínculo contratual consumidor/fornecedor direito**' (Comentários ao Código de Defesa do Consumidor. Arts. 1º a 74 Aspectos materiais. São Paulo: RT, 2003, pp. 249 e 288) (destaquei). Também a respeito a precisa lição do Des. Hamid Charaf Bdine, quando relator na apelação nº 1005093-59.2015.8.26.0564: 'Apelação. Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Preliminares. Nulidade por cerceamento de defesa. Inocorrência. Desnecessidade de produção da prova pericial requerida pelas rés. Ilegitimidade passiva da corré Eztec não reconhecida. Aplicação da teoria da aparência. Presença de carimbo com logotipo da holding na proposta de aquisição. Demonstração de atuação ativa da sociedade junto aos clientes. Mérito. Resilição unilateral do contrato por iniciativa dos promitentes compradores. Possibilidade de retenção de 20% dos valores desembolsados. Valor destinado a cobrir as despesas administrativas suportadas pelas fornecedoras com o desfazimento do negócio. Devolução de valores que deve ser realizada em parcela única, sem qualquer parcelamento. Súmula n. 2 do TJSP. Correção monetária devida a partir da data de desembolso de cada prestação pelos consumidores. Juros*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

*moratórios. Termo inicial que deve corresponder à citação, nos termos do art. 405, e não ao trânsito em julgado da decisão. Recurso parcialmente provido' (4ª Câmara de Direito Privado; j. 25/05/2017). E por outro lado, a mesma condição de integrante da cadeia negocial que resultou na comercialização do empreendimento imobiliário em referência resulta na legitimidade das empresas por força da regra de solidariedade estabelecida pelo artigo 7º, parágrafo único do CDC, pois cabe ao consumidor a escolha contra quem direcionará a demanda segundo essa cedia de fornecimento, sendo irrelevante o fato de o pagamento pelos serviços de corretagem/SATI terem sido direcionados a pessoas diversas.” (Apelação nº 1070982-28.2014.8.26.0100, 9ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. **MARIELLA FERRAZ DE ARRUDA POLLICE NOGUEIRA**, j. 04/09/2018).*

Tais orientações aplicam-se à espécie, não obstante nos documentos que instruíram o relato exordial não constar referência direta à participação da ré.

É de conhecimento público que a ré é uma das maiores imobiliárias da região, não sendo desarrazoado imaginar a perspectiva de liame com outras empresas no lançamento de empreendimentos.

Isso transparece ainda mais crível porque em todas as manifestações do autor ele sempre se reportou à ré para a resolução dos problemas, nada havendo de concreto para levar à convicção de que tivesse perfeita ciência da extensão de sua atuação no caso.

Assim, tenho que por todas as peculiaridades assinaladas a ré deve ser chamada à responsabilidade pelo pagamento reclamado pelo autor, sem prejuízo de poder voltar-se regressivamente contra quem reputar o responsável pelos fatos debatidos quanto aos valores porventura desembolsados.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a ação para condenar as rés a pagarem ao autor a quantia de R\$ 3.780,00, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação.

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, *caput*, da Lei nº 9.099/95. Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 19 de outubro de 2018.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de São Carlos
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, SÃO CARLOS - SP - CEP 13560-760

CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA