

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1002450-54.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Tais Sanches Barbosa Martinez**
 Requerido: **Blue Tree Hotels & Resorts do Brasil S/A**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Vistos.

TAIS SANCHES BARBOSA MARTINEZ ajuizou a presente **ação de ORDINÁRIA DE RECONHECIMENTO DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA** em face de **BLUE TREE HOTELS & RESORTS DO BRASIL S/A**, todos devidamente qualificados nos autos.

Aduz a autora que ingressou com uma ação de resolução de contrato em face das empresas “Árvore Azul Empreendimentos” e “Parintins Empreendimentos” que teve seu trâmite perante a 5ª Vara Cível local (processo nº 1001025-94.2014), já com decisão em Segunda Instância, sendo as requeridas condenadas a restituírem os valores que pagou para aquisição das unidades 601, 602 e 701, do Empreendimento Edifício Apart Hotel Carmine Botta. Busca nesta ação o reconhecimento da responsabilidade solidária da requerida, BLUE TREE HOTELS & RESORTES DO BRASIL S/A e para que seja ela condenada ao ressarcimento integral dos valores pagos por ela (autora), acrescidos da multa de 50%.

A inicial veio instruída com documentos.

1002450-54.2017.8.26.0566 - lauda 1

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Devidamente citada, a requerida BLUE TREE HOTELS & RESORTS DO BRASIL S/A apresentou defesa às fls. 1178/1196 alegando preliminar de ilegitimidade passiva. Como prejudicial de mérito arguiu a ocorrência da prescrição. No mérito, argumentou a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, a inexistência de responsabilidade contratual e extracontratual por não ter feito parte da avença e, por esse mesmo motivo, não há qualquer razão no pedido da multa de 50%.

Sobreveio réplica às fls. 1214/1224.

As partes foram instadas a produzir provas. A autora peticionou juntando documentos e pedindo o julgamento no estado; a requerida mostrou desinteresse.

É o relatório.

DECIDO, no estado em que se estabilizou a controvérsia, por entender completa a cognição.

A autora contratou com ÁRVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., a aquisição de uma unidade imobiliária no Edifício Apart-Hotel Carmine Botta.

Temos como fato incontroverso que tal empreendimento esta parado, inexistindo qualquer expectativa de conclusão no prazo prometido.

Paralelamente ao contrato de compra e venda, a empreendedora Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda., pactou com Blue



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Tree Hotels & Resorts do Brasil S/A a administração do empreendimento.

Assim, Blue Tree é parceira no empreendimento, competindo-lhe auxiliar na conceituação do Apart-Hotel, orientação na etapa construtiva, acompanhamento dos estudos de viabilidade econômica, acompanhamento do processo de vendas e orientação na elaboração do orçamento preliminar de implantação do Apart Hotel.

Coube a ela acompanhar e aprovar a divulgação na mídia, impressa ou eletrônica, bem como todo o desenvolvimento da campanha de marketing e vendas do empreendimento.

Como se tal não bastasse a marca “BLUE TREE” está nitidamente atrelada ao projeto, pois inserida em material de divulgação, inclusive no memorial descritivo, proporcionando a evidente conclusão, para os adquirentes, de formação de um grupo entre as empresas Árvore Azul e “Blue Tree”.

Assim, é aplicável o artigo 20 do CDC, regra que institui uma solidariedade legal para todos os envolvidos na cadeia de fornecimento, sendo a ré parte legítima na discussão em exame.

O atraso na entrega das obras foi confessado pelas rés do Processo n. 1003699-11.2015. Na referida ação, pretenderam ver justificado o fato do referido retardamento da entrega da obra por conta de uma ação que tramita pela 4ª Vara Cível de São Carlos, autos do processo n. 1000508-89.2014.8.26.0566, o qual encontra-se em grau de recurso, a partir do qual a obra teria sido paralisada à espera de uma prova pericial visando apurar



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

eventuais prejuízos que a construtora contratada pelas ré, a empresa MARTINEZ, teria lhes causado.

Tal questão não pode transbordar o âmbito patrimonial das próprias rés, ou seja, não pode ser oposta aos compromissários-compradores como forma de repassar a esses os discutidos prejuízos.

É o que os nossos tribunais passaram a denominar como “fortuito interno”, ato inerente ao risco da atividade e que não permite o afastamento do nexo de causalidade, revelando apenas má estratégia de venda ou administração” (cf. Ap. n. 0035920-02.2013.8.26.0577 – 6ª Câmara de Direito Privado TJSP – 14/05/2015).

A paralisação das obras, portanto, é fato incontroverso.

O item F do contrato previa a entrega do imóvel, “trinta e dois (32) meses a partir da data da assinatura do contrato” (conforme documento de fls. 47), o que, tendo ocorrido em 12 de agosto de 2013 (fls. 60), permite-nos concluir teria seu termo final em 12 de abril de 2016.

Veja-se, a propósito, a jurisprudência: “COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Bem imóvel – Descumprimento contratual – Atraso na entrega da unidade compromissada verificado – Carência contratual de 180 dias válida ante a dimensão do empreendimento – Obras paralisadas por embargo judicial – Irrelevância – Caso em que o prazo de tolerância contratualmente previsto foi suficiente para suportar o tempo de paralisação das obras, que perdurou por aproximadamente 90 dias, não havendo qualquer outra justificativa para o atraso superior – (...) – Recurso parcialmente provido” (cf. Ap. n. 1034491-56.2013.8.26.0100 – 1ª Câmara de Direito Privado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

TJSp – 07/10/2014).

A responsabilidade das empresas envolvidas, inclusive a ré, é assim solidária, nos termos do art. 20 do Código de Defesa do Consumidor.

O autor faz jus ao pagamento de multa contratual, fixada em 10% (dez por cento), segundo a cláusula 3.3.1. do contrato firmado entre as partes, e que deve ter por base de cálculo o valor atualizado do contrato, conforme pactuado caso o inadimplemento favorecesse as rés.

Esse direito à fixação de multa pelo descumprimento do contrato vem sendo reconhecido pelos pretórios, como “opção pela condenação da ré ao pagamento de indenização por perdas e danos” e tem “exatamente a finalidade de prefixar o valor das perdas e danos para a hipótese de descumprimento do contrato” (Cf. Ap. n. 0016935-54.2010.8.26.0006 – 3ª Câmara de Direito Privado TJSP – 29/05/2012).

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto e por tudo o mais que dos autos consta, **ACOLHO O PLEITO CONTIDO NA PORTAL**, para o fim de reconhecer a solidariedade da requerida pelo descumprimento integral do contrato referido. Via de consequência, **condeno** a referida postulada (BLUE TREE), solidariamente com a ÁRVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., PARINTINS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA. E GIGANTE IMÓVEIS a reembolsar a autora, TAIS SANCHES BARBOSA MARTINEZ, as prestações contratuais já pagas, com correção monetária desde cada pagamento e juros moratórios à taxa legal, contados da época da citação inicial.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Na condenação, deverá incidir ainda multa de 10%, conforme acima alinhavado, e conforme pactuado.

Ante a sucumbência fica a requerida condenada ao pagamento das custas e despesas do processo e honorários advocatícios ao patrono da autora que fixo em 10% (dez por cento) do total da condenação.

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessário, nos termos dos artigos 523 e 524, do CPC.

Publique-se e Intimem-se.

São Carlos, 19 de setembro de 2017.

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