



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

SENTENÇA

Processo nº: **1005010-66.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Claudio Taira**
 Requerido: **Arvore Azul Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos,

CLAUDIO TAIRA ajuizou a presente ação em face de ÁRVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e BLUE TREE HOTELS & RESORTS DO BRASIL S/A, requerendo:

- a) tutela antecipada para suspender a exigibilidade de todas as parcelas remanescentes;
- b) seja declarada a rescisão do instrumento particular de compromisso de compra e venda e outras avenças;
- c) a condenação dos réus, solidariamente, à devolução integral de todas as quantias pagas;

Sustenta o autor, em síntese, que mediante instrumento particular de promessa de venda e compra, adesão e outras avenças, comprometeu-se a adquirir da ré ÁRVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. a unidade autônoma nº 1608 do empreendimento denominado “EDIFÍCIO APART HOTEL – CARMINE BOTTA”, porém as obras se encontram paralisadas e sem nenhuma perspectiva de retomada normal e adequada do cronograma.



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

A tutela antecipada para suspensão da exigibilidade de eventuais parcelas em aberto foi deferida a fls. 822/823

A ré PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. foi citada na pessoa de seu representante legal Ademir Jorge Alves a fls. 873, porém não ofereceu resposta.

A ré ÁRVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. foi citada na pessoa de seu representante legal Ademir Jorge Alves a fls. 882, porém não ofereceu resposta.

A ré BLUE TREE HOTELS & RESORTS DO BRASIL S/A, em contestação de fls. 837/852, suscitou preliminar de ilegitimidade passiva. No mérito, alegou, em síntese, que não pode rescindir um contrato do qual não é parte, não podendo ser condenada a restituir valores que não recebeu, inexistindo responsabilidade civil contratual ou extracontratual da Blue Tree.

Réplica de fls. 886/895.

É o Relatório.

Fundamento e Decido.

Julga-se antecipadamente a lide nos termos do art. 355, I, do NCPC.

De início, rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela ré BLUE TREE HOTELS & RESORTS DO BRASIL S/A, uma vez que faz parte do mesmo grupo econômico das demais pessoas jurídicas que compõem o polo passivo.

Aplica-se, ao caso, a teoria da aparência.

Nesse sentido: “ILEGITIMIDADE PASSIVA – Sócios das empresas envolvidas na negociação - Ilegitimidade passiva configurada – A personalidade jurídica das empresas não se confunde com a de seus sócios –



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

PRELIMINAR ACOLHIDA. 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. ILEGITIMIDADE PASSIVA** – Árvore Azul Empreendimentos - Empresa integrante de mesmo grupo econômico – Aplicabilidade da Teoria da Aparência - Legitimidade para figurar no polo passivo da ação – Preliminar **REJEITADA. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA** - Rescisão – Omissão quanto ao prazo de entrega – Mora caracterizada – Falta das rés a autorizar a rescisão – Responsabilidade das rés pela devolução integral dos valores pagos pela compradora, de forma imediata e em única parcela, com efetiva correção a partir de cada desembolso e incidentes juros de mora a partir da citação – Súmula 543 do C. STJ - Indenização por perdas e danos pela indisponibilidade do imóvel – Incompatibilidade com a rescisão contratual – Pretensão afastada – Indenização por danos morais – Cabimento – Fixação em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) - Sentença, em parte, reformada – **RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS** Apelação 1011134-70.2014.8.26.0566(Relator(a): Elcio Trujillo; Comarca: São Carlos; Órgão julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 26/07/2016; Data de registro: 28/07/2016).”

No mérito, pretende o autor a rescisão do contrato de compromisso de venda e compra celebrado entre as partes e a condenação das rés, solidariamente, à devolução de todos os valores pagos decorrentes do contrato.



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

A solidariedade passiva das pessoas jurídicas rés deve ser reconhecida, por se tratarem de um mesmo grupo econômico, aplicando-se, ao caso, a teoria da aparência.

Nesse sentido: “ILEGITIMIDADE PASSIVA – Sócios das empresas envolvidas na negociação - Ilegitimidade passiva configurada – A personalidade jurídica das empresas não se confunde com a de seus sócios – PRELIMINAR ACOLHIDA. 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. ILEGITIMIDADE PASSIVA – Árvore Azul Empreendimentos - Empresa integrante de mesmo grupo econômico – Aplicabilidade da Teoria da Aparência - Legitimidade para figurar no polo passivo da ação – Preliminar REJEITADA. COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Rescisão – Omissão quanto ao prazo de entrega – Mora caracterizada – Falta das rés a autorizar a rescisão – Responsabilidade das rés pela devolução integral dos valores pagos pela compradora, de forma imediata e em única parcela, com efetiva correção a partir de cada desembolso e incidentes juros de mora a partir da citação – Súmula 543 do C. STJ - Indenização por perdas e danos pela indisponibilidade do imóvel – Incompatibilidade com a rescisão contratual – Pretensão afastada – Indenização por danos morais – Cabimento – Fixação em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) - Sentença, em parte, reformada – RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS Apelação 1011134-70.2014.8.26.0566(Relator(a): Elcio Trujillo; Comarca: São Carlos; Órgão julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento:



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

26/07/2016; Data de registro: 28/07/2016).”

O instrumento particular de compromisso de venda e compra e outras avenças celebrado entre as partes encontra-se colacionado às folhas 28/44.

No item “F” do referido contrato ficou convencionado o prazo de 32 meses para entrega das chaves, a partir da assinatura do contrato (fls. 30). O contrato foi assinado em 01 de março de 2013 (fls. 44).

Como alegado pelo autor, de fato, existem inúmeros processos ajuizados nesta comarca contra as rés.

É notório o inadimplemento contratual por parte das rés, que assumiram diversos empreendimentos imobiliários nesta cidade, os quais encontram-se paralisados.

Desnecessária, portanto, a realização de qualquer prova pericial para se constatar a paralisação da obra, mesmo porque as rés, com exceção da Blue Tree, não se preocuparam em contestar a demanda, impondo-se a aplicação do disposto no art. 344 do NCPC.

A ré BLUE TREE, por outro lado, em momento algum, impugnou especificamente a alegação dos autores de que a obra se encontra paralisada. Cuida-se do ônus da impugnação específica previsto no artigo 341 do NCPC.

De rigor, portanto, a procedência do pedido de rescisão contratual por culpa das rés.

Em consequência, de rigor o acolhimento do pedido de restituição dos valores pagos pelo autor em decorrência do contrato.

O autor comprovou documentalmente os valores desembolsados para pagamento dos valores previstos contratualmente (fls. 47/67).



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

Assim sendo, deverão as rés, solidariamente, restituir ao autor os valores pagos e comprovados nestes autos, devidamente corrigidos a partir de cada desembolso e acrescido de juros de mora a partir da citação.

Diante do exposto **JULGO PROCEDENTE** os pedidos formulados na petição inicial para o fim de:

i) declarar rescindido o contrato de compromisso de compra e venda celebrado entre as partes, por culpa das rés;

ii) condenar as rés, solidariamente, a devolver ao autor, em uma única parcela, os valores por ele efetivamente pagos, devidamente corrigidos a partir de cada desembolso e acrescidos de juros de mora a partir da citação;

iii) confirmar a tutela antecipada, declarando a inexigibilidade das parcelas em aberto e a abstenção de inclusão do nome do autor nos órgãos de proteção ao crédito.

Sucumbentes, condeno as rés, solidariamente, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% do valor da condenação.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 19 de fevereiro de 2018.