

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1001974-50.2016.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Comum - Espécies de Contratos
Requerente:	Mi-loc Comércio e Locação de Andaimos e Equipamentos Ltda. Me
Requerido:	Arvore Azul Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda e outros

MI-LOC COMÉRCIO E LOCAÇÃO DE ANDAIMES E EQUIPAMENTOS LTDA. ME ajuizou ação contra ARVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA E OUTROS, alegando, em suma, que contratou a aquisição de uma unidade imobiliária no empreendimento denominado Edifício Apart-Hotel Carmine Botta e despendeu expressivos recursos financeiros, mas as obras estão estagnadas há mais de vinte meses, razão pela qual almeja a rescisão do contrato e a devolução do preço já pago, respondendo todos os réus solidariamente, integrantes do grupo econômico. Pediu também indenização por dano moral.

Deferiu-se provimento de urgência (fls. 221).

Os réu foram citados.

Blue Tree Hotels & Resorts do Brasil S. A., Chieko Nishimura Aoki e Jorge Takatsugu Nishimura contestaram o pedido (fls. 275). Sustentaram a ilegitimidade passiva da pessoa jurídica, alheia ao contrato, e também das pessoas naturais. Afirmaram, também, a inexistência de qualquer obrigação descumprida por parte deles, contestantes.

Os réus réus não contestaram.

Manifestou-se a autora, refutando a preliminar arguida e insistindo no acolhimento da demanda.

É o relatório.

Fundamento e decido.

1001974-50.2016.8.26.0566 - lauda 1

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

A autora contratou com ÁRVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. a aquisição de uma unidade imobiliária no Edifício Apart-Hotel Carmine Botta, que seria entregue no prazo de trinta e dois meses. Sucede que as obras estão paralisadas, fato incontroverso, inexistindo qualquer expectativa de conclusão no prazo prometido, o que torna plausível e procedente a iniciativa da promitente compradora, de postular a rescisão do negócio jurídico, ao invés de aguardar o vencimento formal do prazo, aumentando seu prejuízo. Os muitos processos judiciais em andamento também revelam o insucesso da empreitada.

Paralelamente ao contrato de compra e venda, a empreendedora Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda. pactuou com Blue Tree Hotels & Resorts do Brasil S. A. a administração do empreendimento. As incumbências contratuais denotam não ser, a contestante Blue Tree, simples prestadora de serviços mas parceira no empreendimento, competindo-lhe auxiliar na conceituação do Apart-Hotel, orientação na etapa construtiva, acompanhamento dos estudos de viabilidade econômica do empreendimento, acompanhamento do processo de vendas e orientação na elaboração do orçamento preliminar de implantação do Apart Hotel.

Segundo cláusula contratual expressa, *Todo o material veiculado na mídia, impressa ou eletrônica, e que envolva o Apart-Hotel ou a marca de titularidade da Contratada, bem como todo o desenvolvimento da campanha de marketing e vendas do empreendimento deverá ser acompanhada e aprovada pelo departamento de Marketing da CONTRATADA, que terá a faculdade de exigir alterações na campanha quando esta, eventualmente, contiver a marca de titularidade da CONTRATADA fora das especificações ou informações que sejam indevidamente atribuídas à CONTRATADA.*

Além disso, constata-se a vinculação da marca "Blue Tree" ao projeto, pois inserida em material de divulgação, inclusive no memorial descritivo, proporcionando a evidente conclusão, para os adquirentes, de formação de um grupo com as empresas Árvore Azul e Parintins. Houve integração, certamente não apenas casual, entre os nomes Árvore Azul e "Blue Tree".

Destarte, nada obstante a rescisão do contrato entre Blue Tree e as empreendedoras, este juízo firma convicção de solidariedade, gerando responsabilidade também para aquela, de indenizar danos causados.

Ademir Jorge Alves, sócio e administrador de Árvore Azul, de Parintins e de Gigante Imóveis, e José Maurício, sócio e administrador de Parintins, não impugnaram as alegações contra si, de responsabilidade solidária, a qual se deduz pelo insucesso do projeto, a dano de compradores, com carência de recursos patrimoniais para indenização.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Ademais, tais pessoas jurídicas estiveram diretamente envolvidas no lançamento e comercialização do empreendimento, transferindo para o consumidor a expectativa de recebimento da unidade imobiliária, enfim frustrada.

Outra a conclusão no tocante a Chieko Nishimura Aoki e Jorge Takatsugu Nishimura, porque a circunstância de serem diretores da sociedade anônima Blue Tree não traduz responsabilidade pessoal pelo insucesso, ao mesmo tempo em que não se pode presumir insuficiência de recursos patrimoniais para atendimento de condenação judicial. Trata-se, afinal, segundo se depreende, de empresa economicamente hígida, com aptidão para responder pela obrigação pecuniária.

Sem êxito o pedido de aplicação da multa de 10%, com base na cláusula 3.3.1 do contrato, pois inaplicável. Com efeito, trata-se de multa prevista para situação diversa, em desfavor do promitente comprador, quando ensejar a rescisão do contrato. Poder-se-ia recusar a aplicação dessa multa ao comprador, à falta de previsão semelhante em desfavor da outra parte, mas não se pode modificar uma cláusula, criando-se uma regra contratual nova. Nessa linha o entendimento jurisprudencial consolidado pelo E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na Súmula 159: 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. Resolveu-se, assim, o embate jurisprudencial.

Também sem êxito a pretensão indenizatória por dano moral.

A autora é pessoa jurídica e adquiriu unidade imobiliária em empreendimento distante da região central da cidade e que por certo não se destinava à moradia, mas à exploração ou investimento.

O inadimplemento de contrato, por si só, não acarreta dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade. É certo que a inobservância de cláusulas contratuais pode gerar frustração na parte inocente, mas não se apresenta como suficiente para produzir dano na esfera íntima do indivíduo, até porque o descumprimento de obrigações contratuais não é de todo imprevisível (REsp 876.527/RJ, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 01/04/2008, DJe 28/04/2008).

A jurisprudência já se mostra iterativa a respeito:

PODER JUDICIÁRIO**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

O simples inadimplemento contratual não determina, em regra, dano moral indenizável. Precedentes. (REsp 1471838/PR, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/06/2015, DJe 26/06/2015).

Rescisão contratual, indenização por danos materiais e morais c/c repetição de indébito e lucros cessantes. Contrato por instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel e outros pactos. Atraso na entrega do imóvel evidenciado, caracterizada a abusividade na cláusula de tolerância para a hipótese dos autos. Rescisão do contrato que é de rigor, com devolução de todos os valores pagos pelo Autor, inclusive comissão de corretagem e taxa de assessoria técnica imobiliária. Multa contratual que não pode ser exigida, pois estipulada para hipótese de atraso na entrega do imóvel, o que não se conforma com o pedido de rescisão contratual. Lucros cessantes que são devidos, pelo período de atraso ora estabelecido e fixados em 0,5% sobre o valor do contrato atualizado. Dano moral afastado, vez que os autos retratam mero descumprimento contratual. Devolução em dobro que não é cabível, em razão de inexistir conduta de má-fé da Ré. Sucumbência estabelecida como prevalente pela Ré, com honorários em 15% da condenação. Sentença reformada. Recursos providos em parte. (Apelação Cível n. 1015593-92.2013.8.26.0100, Des. Rel. João Pazine Neto).

Apelação Cível. Ação de rescisão de contrato de compra e venda - Atraso na entrega do imóvel Rescisão contratual por culpa exclusiva da vendedora - Aplicação do Código de Defesa do Consumidor - Atraso na entrega da obra é incontroverso, sem justa causa. Inadimplemento exclusivo da construtora - Rescisão do contrato com retorno das partes ao "status quo ante" com devolução em uma só vez (Súmula nº 2 do TJSP) dos valores integrais pagos pela autora, incluindo taxa de corretagem e serviço de assessoria técnica imobiliária - SATI, tudo corrigido monetariamente e com juros legais (Súmula nº 3 do TJSP) Danos morais incabíveis Simples inadimplemento contratual que não gera dano moral Precedentes jurisprudenciais Sucumbência que passa a ser recíproca Apelos parcialmente providos. 0059056-62.2012.8.26.0577 Não se duvida da expectativa que é usufruir do imóvel adquirido, e da frustração ao não vê-la concretizada no prazo previsto, todavia, não se trata de hipótese que caracterize extremo desgaste psicológico que deva ser compensado monetariamente.

PODER JUDICIÁRIO**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Recurso redistribuído por força da Res. 542/2011 e para atendimento imediato da Meta 2 do CNJ. Rescisão de compromisso de venda e compra de imóvel em construção. Cooperativa que não tem a natureza jurídica das tradicionais, não passando de forma encontrada para a comercialização de imóveis em construção, incidindo, por isso, o Código de Defesa do Consumidor. Atraso injustificado da entrega do imóvel. Inadimplemento que implica devolução total das parcelas pagas pelo comprador. Devolução das parcelas que deve ser imediata, sob pena de onerosidade excessiva do consumidor. Inteligência do art. 51, IV, § 1º, III, do CDC. Entendimento pacificado por súmula deste Tribunal. Danos morais. Inexistência. Mero dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de inadimplemento contratual. Recurso parcialmente provido (TJSP, Apelação nº 9091767-30.2004.8.26.0000, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Maia da Cunha, j. 15/09/2011.)

Considerando a hipótese muito frequente de insucesso de recuperação de valores por compradores, em empreendimentos imobiliários malsucedidos, tal qual o caso dos autos, com a demora na execução, o que se aproxima concretamente da realidade, perante o silêncio e a revelia dos litisconsortes, tornando certa a obrigação de indenizar, especialmente porque incontroverso o fato da paralisação das obras, defere-se o adiantamento da tutela jurisdicional. No entanto, sem atingir a contestante Blue Tree, que aparentemente tem higidez financeira para enfrentar as consequências da condenação, cuja responsabilidade ainda é controvertida.

Diante do exposto, acolho em parte o pedido.

Decreto a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda firmado entre ÁRVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e MI-LOC COMÉRCIO E LOCAÇÃO DE ANDAIMES E EQUIPAMENTOS LTDA. ME., ao mesmo tempo em que condeno a promitente vendedora VENDEDORA ÁRVORE AZUL e, solidariamente, PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., GIGANTE IMÓVEIS LTDA., ADEMIR JORGE ALVES, JOSÉ MAURÍCIO MORETTI PINTO e BLUE TREE HOTELS & RESORTS DO BRASIL S. A., a reembolsarem para a promitente compradora as prestações contratuais já pagas, com correção monetária desde cada pagamento e juros moratórios à taxa legal, contados da época da citação inicial.

Defiro a antecipação da tutela jurisdicional, no tocante aos réus revéis.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Rejeito os pedidos atinentes à incidência de multa de 10% e de indenização por dano moral.

Condeno os réus ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação. A participação da contestante Blue Tree nas custas processuais, embora solidária, fica limitada a 70% do total, pois houve acolhimento parcial dos pedidos.

Condeno a autora ao pagamento, em reembolso, de 30% das custas processuais adiantadas pelos contestantes, com correção monetária e juros moratórios, bem como aos honorários advocatícios do patrono de Blue Tree, fixados por equidade em R\$ 1.000,00.

Rejeito os pedidos quanto aos contestantes CHIEKO NISHIMURA AOKI e JORGE TAKATSUGU NISHIMURA e condeno a autora ao pagamento de custas e despesas processuais por eles adiantados e dos honorários advocatícios de seu patrono, fixados por equidade em R\$ 1.500,00.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 09 de agosto de 2016.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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