



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1018137-42.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Maria Cristina Ometto Pavan**
 Requerido: **Arvore Azul Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Montes Netto**

Vistos.

MARIA CRISTINA OMETTO PAVAN ajuizou a presente **AÇÃO ORDINÁRIA** contra **ARVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, BLUE TREE HOTELS & RESORTS DO BRASIL S.A. e GIGANTE IMÓVEIS LTDA**, aduzindo, em apertada síntese, que adquiriu 3 unidades do empreendimento Blue Tree São Carlos – SP, mediante o pagamento à vista da quantia de R\$ 740.000,00 e que a construção está paralisada há quase 2 anos, não havendo a menor perspectiva de que o empreendimento seja entregue no prazo marcado (abril de 2016). Pugnou pela procedência do pedido, para o fim de: a) resolver os contratos firmados entre as partes, com o ressarcimento dos valores pagos, acrescidos de correção monetária e de juros legais desde a data de cada desembolso; b) condenar solidariamente as rés em danos morais, custas processuais e honorários advocatícios. Juntou documentos.

As corrés foram citadas as fls. 259, 262, 265 e 268.

A corré Blue Tree Hotels apresentou contestação (fls. 269/292), sustentando sua ilegitimidade passiva, a existência de relações jurídicas distintas, a inaplicabilidade do CDC, a responsabilidade do incorporador,

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

impugnando ainda os fatos articulados pela autora e sustentando a inexistência de danos morais. Requereu o reconhecimento da sua ilegitimidade de partes ou a improcedência dos pedidos. Juntou documentos.

As demais corrés contestaram as fls. 298/305, onde foi alegada a ilegitimidade passiva da corré Gigante Imóveis e a impertinência da rescisão do contrato, tendo sido requerida a improcedência dos pedidos. Juntaram documentos.

Réplica as fls. 345/363.

As partes não manifestaram interesse na produção de outras provas (fls. 370/371, 377/378 e 379).

Foi realizada audiência de tentativa de conciliação (fl. 423).

É o RELATÓRIO.

Passo à **FUNDAMENTAÇÃO e DECIDO.**

O processo comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, I do Código de Processo Civil, sendo desnecessária a produção de outras provas em audiência.

Os pedidos são parcialmente procedentes.

Inicialmente, deve ser acolhida a preliminar de ilegitimidade passiva do Blue Tree Hotels.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****2ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Observa-se a sua total desvinculação com o empreendimento imobiliário e construção, inexistindo fundamento para que lhe seja reconhecida a obrigação de indenizar.

Em relação à empresa Gigante Imóveis, verifica-se a sua atuação de modo coordenado, no empreendimento, com as rés Árvore Azul e Parintins Empreendimentos Imobiliários.

Houve uma atuação cooperada, com a organização separada dos trabalhos, mas o empreendimento, como um todo, é comum.

Não é uma mera intermediadora de um empreendimento de terceiros.

Inclusive seu sócio administrador, Ademir Jorge Alves (fls. 313/319), é também sócio e administrador da Arvore Azul (fls. 320/326) e da Parintins Empreendimentos (fls. 306/312).

A pretensão prospera, em relação à Gigante Imóveis e às rés Árvore Azul e Parintins Empreendimentos Imobiliários.

Com efeito, emerge dos autos que, sem qualquer sombra de dúvida, a obra está paralisada e não será concluída a tempo, mesmo considerada a tolerância prevista em contrato.

As rés são responsáveis, e sua responsabilidade é objetiva (arts. 14 e 20, CDC).

Os argumentos apresentados em contestação são riscos inerentes à própria atividade exercida pelas rés no mercado, a elas imputados pelo simples fato de desempenhá-la.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

As rés são responsáveis, solidariamente, pelo pagamento à autora de tudo o quanto foi por este desembolsado, com correção monetária desde os desembolsos e juros de mora a contar da citação.

Por outro lado, não se vislumbra ainda a ocorrência de danos morais passíveis de reparação.

Como é sabido, para que surja o dever de indenizar, faz-se necessária a coexistência de conduta irregular, dano, nexo de causalidade e, se for o caso, culpa. No caso em tela, contudo, não foi comprovado o dano moral alegado, motivo pelo qual deve ser afastada a condenação.

No mais, a despeito da ilicitude do ato trazido à baila, a conduta das corrés legitimadas passivamente, por si só, não é suficiente para caracterizar a ocorrência de dano moral, gerando, quando muito, mero dissabor ou aborrecimento à vítima.

Destarte, apesar de serem presumíveis os aborrecimentos gerados pela paralisação das obras, na hipótese *in casu* não restou demonstrado nada mais, além disso.

Desse modo, a mera ocorrência do alegado ilícito, não tem o condão de ensejar, por si só, danos morais passíveis de indenização.

Cumprido frisar que a indenização por dano moral não pode servir de fonte de enriquecimento sem causa, justamente sob risco de se banalizar o instituto.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos para (a) extinguir o processo sem resolução do mérito, por ilegitimidade passiva, com fulcro no art. 485, VI do CPC, em relação **BLUE TREE HOTELS & RESORTS DO BRASIL**, condenando a autora em honorários advocatícios arbitrados no montante de R\$ 1.000,00; (b) resolver os contratos mencionados na inicial (c) condenar as rés **ARVORE AZUL**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

EMPREENDEIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, GIGANTE IMÓVEIS LTDA e PARINTINS EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, solidariamente, a pagarem à autora a quantia de R\$ 740.000,00, com atualização monetária pela tabela do TJSP a partir de cada desembolso e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação, condenando-as, ainda, nas verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do § 2º do art. 85 e 86, parágrafo único, ambos do CPC, diante da sucumbência mínima do polo ativo, apenas em relação aos danos morais. **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido de indenização em danos morais.

P. I.

São Carlos, 03 de agosto de 2016.

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