

**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: **1002282-52.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **José Roberto Garbin**
 Requerido: **Arvore Azul Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda e outros**

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

JOSÉ ROBERTO GARBIN ajuizou Ação de **RESCISÃO DE CONTRATO C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES, PERDAS E DANOS MORAIS** em face de **ÁRVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, GIGANTE IMÓVEIS LTDA e BLUE TREE HOTELS & RESORTS DO BRASIL S/A**, todos devidamente qualificados.

O requerente informa que em 07/05/2014 firmou com as requeridas Instrumento Particular de Compra e Venda de uma unidade autônoma habitacional designada por apartamento suíte standard, localizada no Edifício Apart Hotel Carmine Botta, localizado na Rodovia Engenheiro Thales de Lorena Peixoto Junior. Pagou R\$ 250.000,00 à vista para integral quitação. Ocorre que o prazo para entrega do imóvel (de 29 meses da data da assinatura do contrato) findou e nada foi recebido. As obras encontram-se paralisadas até a presente data, estando o empreendimento estagnado. Pediu a resolução do contrato e a devolução do valor pago, além de indenização por danos morais.

A petição inicial veio instruída de documentos fls. 23/149.

As requeridas foram devidamente citadas, mas apenas a corré BLUE TREE HOTELS & RESORTS DO BRASIL S/A apresentou defesa (fls. 224/249), alegando preliminar de ilegitimidade passiva. Como prejudicial de mérito arguiu a ocorrência da prescrição. No mérito,



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

argumentou a inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, a inexistência de responsabilidade contratual e extracontratual por não ter feito parte da avença.

Sobreveio réplica a fls. 271/27.

A preliminar de ilegitimidade foi afastada pela decisão de fls. 281.

As partes foram instadas à produção de provas (fls.281); os requerentes permaneceram inertes (fls. 341) e a corré BLUE TREE manifestou interesse na prova pericial contábil (fls. 289/290).

É o relatório.

DECIDO, no estado em que se estabilizou a controvérsia, por entender completa a cognição e desnecessária a realização da prova pericial contábil requerida pela ré Blue Tree, que me parece irrelevante no contexto do debate.

O autor assinou contrato com ÁRVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, representada pela empresa sócia PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, para aquisição da unidade imobiliária no Edifício Apart-Hotel Carmine Botta.

Tal empreendimento esta literalmente parado, inexistindo qualquer expectativa de conclusão no prazo prometido.

Paralelamente ao citado contrato de compra e venda, a empreendedora Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda., pactuou com a Blue Tree Hotels & Resorts do Brasil S/A a administração do empreendimento.

Assim, quer por ser parceira do empreendimento, que por ter emprestado seu nome à veiculação do mesmo, a Blue Tree deve responder solidariamente ao reclamo.

No contrato de parceira assumiu ela a conceituação do Apart-Hotel, orientação na


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

etapa construtiva, acompanhamento dos estudos de viabilidade econômica, acompanhamento do processo de vendas e orientação na elaboração do orçamento preliminar de sua implantação.

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”, “Blue Tree”, Parintins e Gigante.

Assim, é aplicável ao caso o artigo 20 do CDC, regra que institui uma solidariedade legal para todos os envolvidos na cadeia de fornecimento.

A entrega do imóvel foi prevista para outubro de 2016 (fls. 57), com uma tolerância de 180 dias (cláusula 4.3 – fls. 59)

Esse prazo extra é natural em empreitadas de tal envergadura, pois sempre surgem imprevistos no desenrolar dos trabalhos; nessa linha de pensamento é também natural que os contratantes devam tolerar um retardo na conclusão da construção (considerada como um todo).

Cabe, assim, reconhecer que no “espírito” do comprador ficou marcado que a conclusão das obras ocorreria de fato em **abril de 2017**.

Quando a ação foi ajuizada, em 10/03/2017, é certo que o prazo ainda não havia escoado. Ocorre que já naquela ocasião **havia sido edificado apenas 5,7% do empreendimento** (globalmente considerado), segundo laudo encartado com a inicial, e não impugnado pelas requeridas.

É evidente, assim, que o atraso extrapolará (e muito), o que estava previsto no contrato: o imóvel ainda não foi disponibilizado ao autor e certamente não será disponibilizado em



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

data próxima.

Como venho decidindo em casos análogos, os consumidores que se deparam com tal situação fazem jus a rescisão, a devolução do que desembolsaram e devem ser ressarcidos pelo menoscabo sofrido.

O pleito de danos morais deve ser acolhido por todos os dissabores experimentados pelo autor, que extrapolaram os incômodos de um simples desacordo comercial.

A compra de um imóvel gera expectativas, e nessas hipótese tais expectativas são claramente frustradas pelo atraso na entrega do mesmo.

A reparação, em casos com o examinado tem, grosso modo, dupla finalidade: admonitória, para que a prática do ato abusivo não se repita e compensatória, trazendo à vítima algum conforto econômico pelas agruras experimentados aos longo do penoso processo.

Nesse sentido Resp. 203.755/MS, DJ de 21/06/99 e Resp. 234.481/SP, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito.

De todos os critérios preconizados nos pretórios, tenho que o mais viável – porque evita a adoção de fórmulas mágicas que muitas vezes podem se perder no vazio – é a aplicação do denominado "critério prudencial", referido na RT 650/63.

Assim, parece-me justo que as rés indenizem o autor com quantia equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Nesses termos:

Ementa: INDENIZAÇÃO – Demora na entrega da unidade - Prazo certo fixado para conclusão do empreendimento e entrega ao comprador, não observado – Prazo de tolerância – Ausente irrisignação do autor quanto à sua adoção – Manutenção – Prazo de entrega, de qualquer forma, excedido - Não caracterização de ocorrência de força maior ou caso fortuito – Condições apontadas a revelar falta de regular previsão – Mora caracterizada – Ressarcimento de despesas decorrentes da locação de outro imóvel – Afastamento – Ausente nexo causal - Multa e juros


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

pelo atraso em favor do comprador – Afastamento, diante ausência de previsão contratual e impossibilidade de aplicação por analogia – **Obrigações das rés, contudo, de indenizarem o comprador por perdas e danos pelo período da mora na entrega da unidade, pela simples indisponibilidade do bem, que independe da destinação de seu uso, a partir do término do prazo de tolerância até a efetiva entrega das chaves** - Súmulas 159 e 162 deste Egrégio Tribunal - Fixação em valor mensal correspondente a 0,5% sobre o valor do contrato, atualizado pela Tabela Prática deste Tribunal e incidentes juros de mora de 1% ao mês desde a citação – Sentença, em parte, reformada – **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO** (TJSP, Apelação 1029952-37.2014, Rel. Des. Elcio Trujillo, DJ 26/04/2016).

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pleito inicial para RESCINDIR o contrato especificado nos autos e CONDENAR – de modo solidário – as requeridas ÁRVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, GIGANTE IMÓVEIS LTDA e BLUE TREE HOTELS & RESORTS DO BRASIL S/A a pagar ao autor, JOSÉ ROBERTO GARBIN, os valores por ele desembolsados por conta da referida avença, tudo com correção monetária a contar de cada pagamento, pela Tabela Prática do TJSP e juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação.

Da mesma forma ficam as requeridas condenadas a pagar indenização por danos morais no importe de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), com correção a contar da publicação da presente, mais juros de mora, à taxa legal, a contar de abril de 2017.

Diante da sucumbência as requeridas arcarão com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor 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.

P.R.I.



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

São Carlos, 12 de julho de 2018.

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