

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: **1000192-42.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Moral**
 Requerente: **ROLDÃO ANTONIO SATUBAL e outro**
 Requerido: **Daisen Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outro**

ROLDÃO ANTONIO SATUBAL E CLAUDETE MOTTA DO NASCIMENTO SATUBAL ajuizaram ação **DAISEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e TRISUL S/A**, alegando que firmaram contrato de promessa de compra e venda com as rés para aquisição do apartamento 111, bloco 05, do Residencial Condomínio Vila Verde Sabará, pela importância de R\$ 180.573,66, acrescida da comissão de corretagem no valor de R\$ 11.062,22. Constatou no contrato que o imóvel seria entregue até março de 2013, contudo as chaves só foram disponibilizadas em agosto de 2014. Por conta disso, deixaram de alugar o imóvel que residiam e tiveram um prejuízo de R\$ 42.678,61, referente às correções cobradas coercitivamente. Além disso, foi exigido o pagamento da taxa de portabilidade no valor de R\$ 2.500,00 e da taxa condominial nos meses entre a expedição do habite-se e a entrega das chaves (janeiro a julho de 2014). Narraram, ainda, que foram cobrados juros abusivos no financiamento realizado e que tiveram diversos gastos para adequar o apartamento aos parâmetros do mostruário. Por conta disso, pediram a condenação das rés ao pagamento de (I) R\$ 28.401,89, referente às reformas realizadas no imóvel, (II) R\$ 25.500,00, valor que deixaram de receber de aluguel do imóvel que residiam, (III) R\$ 1.546,84, correspondente à taxa condominial paga antes da entrega das chaves, (IV) todo juros cobrados indevidamente durante o financiamento, (V) R\$ 11.062,22, pago a título de comissão de corretagem, (VI) R\$ 45.178,61, quantia cobrada pelas rés após o vencimento da data do contrato, (VII) indenização pelos danos morais por eles suportados. Por fim, pleitearam à repetição em dobro dos valores supracitados.

Citadas, as rés contestaram os pedidos.

Daisen Empreendimentos Imobiliários LTDA aduziu, preliminarmente, a inépcia da petição inicial e a sua ilegitimidade passiva no tocante à restituição da comissão de corretagem. No mérito, afirmou que, após a conclusão da obra, cabia aos adquirentes quitar o saldo devedor existente, tendo o pagamento final sido realizado somente em 01.08.2014. Advogou que está prescrita a pretensão para ressarcimento do valor pago a título de corretagem e que tal importância foi paga a terceiro, bem como que não é possível a cumulação da indenização por danos materiais e morais com a multa e juros moratórios, que apenas houve atualização monetária do saldo devedor, que inexistia dano material ou moral indenizável e que as despesas condominiais estavam previstas contratualmente. Por

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

fim, alegou que taxa de interveniência bancária é devida, pois os autores optaram por realizar o financiamento em instituição bancária diversa daquela que financiou a construção das obras e que o imóvel entregue está em consonância com o padrão previsto no memorial descritivo. Pleiteou a condenação dos autores por litigância de má-fé.

Trisul S/A pugnou, em preliminar, pelo reconhecimento de sua ilegitimidade passiva, pois o contrato fora firmado somente com a empresa corré, e da falta de interesse processual. Com relação ao mérito, afirmou que não assumiu qualquer obrigação com os autores e que não é possível a inversão do ônus probatório.

Houve réplica.

A tentativa conciliatória restou infrutífera.

As partes dispensaram a produção de outras provas.

O processo ficou suspenso até o julgamento do REsp. 1.599.511 pelo Superior Tribunal de Justiça, sobrevivendo, então, manifestação das partes sobre as teses fixadas por aquele E. Tribunal Superior.

É o relatório.
Fundamento e decido.

Primeiramente, consigno que a relação jurídica existente entre as partes é de consumo, de modo que incidem no caso *sub judice* as regras previstas no Código de Defesa do Consumidor.

A petição inicial é peça processualmente apta, pois contém causa de pedir e pedido. Dos fatos relatados na petição inicial decorrem os pedidos expressamente deduzidos, os quais são compatíveis entre si.

Não há que se falar em ilegitimidade passiva de ambas as rés, pois todos os fornecedores integrantes da cadeia de consumo responder pelos danos causados ao consumidor, nos termos do art. 7º, parágrafo único, da Lei 8.078/90. Ademais, no julgamento do REsp 1.551.968 (Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 24.08.16) proferido na sistemática de recursos repetitivos, o Superior Tribunal de Justiça fixou a legitimidade passiva *ad causam* da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder a demanda em que é pleiteada pelo promitente-se comprador a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa SATI.

Não há que se falar em falta de interesse processual, pois há pretensão

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

resistida e a via processual eleita pelos autores é adequada.

Rejeito as preliminares arguidas.

Com relação ao pedido de restituição da comissão de corretagem paga, deve ser reconhecida a prescrição da pretensão dos autores, com exceção apenas da última parcela quitada em 10.03.2012 (fl. 05), haja vista que a ação foi ajuizada somente 14.01.2015, tendo transcorrido o prazo trienal previsto no art. 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil. Consigna-se que a controvérsia acerca do prazo de prescrição incidente nestes casos foi resolvida pelo C. Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1551956/SP, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, tendo sido fixada a seguinte tese para fins do art. 1.040 do Código de Processo Civil: *"Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (art. 206, § 3º, IV, CC)"*.

Por outro lado, verifico que não há no contrato de compromisso de compra e venda cláusula que atribua aos compradores o pagamento da comissão de corretagem, o que contraria o disposto no art. 6º, III, do Código de Defesa do Consumidor, devendo a importância de R\$ 300,00 paga em 10.03.2012 ser restituída aos autores. Aliás, tal determinação vai ao encontro da decisão proferida pelo Superior Tribunal de Justiça no REsp 1599511/SP, pois fixou-se a tese de que é válida a transferência ao promitente-comprador da obrigação de pagar a comissão de corretagem, desde que observado o direito básico à informação dos consumidores, o que não ocorreu no presente feito.

De acordo com o instrumento particular de compromisso de compra e venda celebrado entre as partes (fls. 54/85), o imóvel seria entregue aos autores em setembro de 2013, já considerando o prazo de tolerância de 180 dias previsto na cláusula 7.1. do contrato (fl. 77). Tal cláusula contratual é válida e não se reveste de qualquer abusividade, ainda que prevista em contrato de adesão. Esse é o entendimento sumulado do Tribunal de Justiça de São Paulo: *"É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível"* (Súmula 164).

A entrega das chaves estava condicionada à expedição do "Habite-se" e à integralização do preço do imóvel (cláusula 8.1. – fl. 77). O "Habite-se" foi expedido em 02.12.2013 (fl. 240), ou seja, com um atraso de pouco mais de dois mês, enquanto que o pagamento do saldo devedor ocorreu somente em 01º de agosto de 2014, conforme informação trazida pela ré Daisen Empreendimentos Imobiliários LTDA (fl. 125) e não impugnada pelos autores na réplica. Nesse sentido, é indubitável reconhecer que a demora no recebimento do imóvel deu-se por culpa exclusiva dos autores, pois estes atrasaram o adimplemento de sua contraprestação.

A expedição do "Habite-se" permite a conclusão de que o empreendimento

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

estava pronto na ocasião. Tal conclusão é prestigiada também pela vistoria efetuada pelo autor em 18 de novembro de 2013 (fls. 242), atestando a regularidade da unidade condominial adquirida.

Observe-se, ainda, que desde janeiro de 2014 estavam sendo lançadas as contribuições condominiais incidentes sobre a unidade adquirida pelos autores. Portanto, o imóvel estava pronto e o prédio já estava ocupado.

Consigna-se que a cláusula contratual que condiciona a imissão na posse da unidade ao pagamento da parcela do saldo devedor foi estipulada de forma clara e objetiva, encontrando amparo na *exceptio non adimpleti contractus*, segundo a qual, nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro (art. 476 do Código Civil).

Logo, inexistindo mora atribuível às rés, são indevidos lucros cessantes e restituição dos juros moratórios pagos em razão do atraso na quitação do saldo devedor.

Ademais, os autores tiveram que arcar com o pagamento das despesas condominiais da unidade habitacional a partir da expedição do "Habite-se", ou seja, desde o mês de janeiro até julho de 2014, desembolsando a quantia de R\$ 1.546,84. Tal valor deve ser ressarcido pelas rés, pois, tratando-se de obrigação *propter rem*, a cobrança das despesas condominiais só poderia ter sido feita após a imissão dos autores na posse do imóvel.

"Condomínio. Ação de cobrança - Despesas condominiais. Somente quando já tenha recebido as chaves da incorporadora e vendedora do imóvel, passando a ter a disponibilidade da posse, do uso e gozo da coisa, é que se reconhece a obrigação do promitente comprador da unidade autônoma quanto às obrigações atinentes aos encargos condominiais." (TJSP, Apelação nº 0067535-57.2011.8.26.0002, 29ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Francisco Thomaz, j. 05.02.2014).

Com relação à taxa de interveniência, é direito do consumidor escolher a instituição financeira em que irá obter o financiamento, de modo que sua cobrança é indevida, devendo ser restituída pelas rés a importância de R\$ 2.500,00. A jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo assim tem decidido:

"Compromisso de venda e compra - Despesas de condomínio devidas pelos compromissários compradores apenas após sua efetiva imissão na posse do imóvel - Taxa de interveniência bancária que se reputa abusiva, por se caracterizar em verdadeira penalidade imposta ao consumidor por não se submeter a 'venda casada' - Procedência da ação - Dá-se provimento ao recurso." (Apelação nº 1122102-13.2014.8.26.0100, 1ª Câmara de Direito

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

Privado, Rel. Des. Christine Santini, j. 14/07/2015).

"Ação indenizatória - Compromisso de compra e venda - Cobrança de taxa de interveniência para obtenção de financiamento - Inexistência de previsão legal ou contratual - Restituição devida - Demora na liberação de financiamento devido à necessidade de apresentação de variados documentos - Previsão contratual dos documentos exigidos de conhecimento dos autores - Dano moral ou material não caracterizado - Sucumbência recíproca Recurso parcialmente provido." (Apelação nº 0019141-13.2011.8.26.0004, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Fortes Barbosa, j. 30/10/2014).

"Compra e venda - Atraso na entrega do imóvel - Cláusula de tolerância de 180 dias - Validade (Súmula 164 do TJSP) - Taxa de interveniência - Imposição de financiamento com instituição vinculada à incorporadora que tolhe o direito de escolha do consumidor, configurando venda casada vedada pelo ordenamento jurídico - Devolução devida - Precedentes deste Tribunal de Justiça - Recurso parcialmente provido." (Apelação nº 1000682-13.2015.8.26.0292, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Luiz Antonio Costa, j. 12/08/2016).

Improcedem outros pedidos formulados na petição inicial.

Há expressa previsão contratual (fl. 57) de reajuste do saldo devedor, o qual corresponde a mera reposição do valor aquisitivo da moeda, bem como de incidência de juros compensatórios, fixados para remunerar a incorporadora pelo pagamento parcelado do preço do imóvel. Em relação a tais cobranças, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e do Tribunal de Justiça de São Paulo é pacífica quanto à sua legalidade e exigibilidade:

"RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. JUROS COMPENSATÓRIOS. PERÍODO DA CONSTRUÇÃO. LEGALIDADE. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL DEMONSTRADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Não se constata a alegada violação ao art. 535 do CPC, quando o eg. Tribunal de origem dirimiu, fundamentadamente, as questões que lhe foram submetidas, 2. "Na incorporação imobiliária, o pagamento pela compra de um imóvel em fase de produção, a rigor, deve ser à vista. Nada obstante, pode o incorporador oferecer prazo ao adquirente para pagamento, mediante parcelamento do preço. Afigura-se, nessa hipótese, legítima a cobrança de juros

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

compensatórios." (EResp 670.117/PB, Relator para acórdão Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/6/2012, DJe de 26/11/2012). 3. Recurso especial parcialmente provido." (REsp 1283980/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 16/12/2014).

"Quanto aos juros compensatórios denominados 'Juros no pé', aplica-se a jurisprudência firmada pela 2ª Seção, harmonizando o entendimento de suas Turmas, no sentido de que 'não considera abusiva cláusula contratual que preveja a cobrança de juros antes da entrega das chaves, que, ademais, confere maior transparência ao contrato e vem ao encontro do direito à informação do consumidor (art. 6º, III, do CDC), abrindo a possibilidade de correção de eventuais abusos' (EResp 670117/PB, Rel. Min. SIDNEI BENETI, Rel. p/ Acórdão Min. ANTONIO CARLOS FERREIRA, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 26/11/2012)." (AgRg no Ag 1384004/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/04/2014, DJe 25/06/2014).

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - IMÓVEL ADQUIRIDO EM FASE DE CONSTRUÇÃO - REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR MEDIANTE A APLICAÇÃO DE ÍNDICES DE CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS COMPENSATÓRIOS ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES - POSSIBILIDADE - PRECEDENTE DO STJ - DECISÃO MANTIDA - AGRAVO DESPROVIDO." (Agravado de Instrumento nº 2209386-51.2014.8.26.0000, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Theodureto Camargo, j. 04/02/2015).

No tocante à reforma do imóvel, os autores alegaram que tiveram vários gastos para adequar a unidade aos "parâmetros do mostruário" (fl. 15). Entretanto, não foi mencionada a existência de qualquer vício construtivo ou comprovada documentalmente divergência entre o material utilizado e o constante no memorial descritivo. Era ônus dos autores provarem a diferença apontada entre os materiais ou, ao menos, demonstrarem a efetiva notificação das rés quanto aos vícios existentes, para exercerem posteriormente o direito previsto no art. 18, § 1º, do CDC. Assim, inviável qualquer reembolso das quantias despendidas.

Por fim, o dano moral é caracterizado como aquele que *"lesiona a esfera personalíssima da pessoa (seus direitos de personalidade), violando, por exemplo, sua intimidade, vida privada, honra e imagem, bens jurídicos tutelados constitucionalmente"* (Gagliano, Pablo Stolze; Novo curso de direito civil, volume III, Ed. Saraiva, 2008, p. 55). Sendo assim, meros dissabores, aborrecimentos ou angústia surgidos em uma relação contratual não devem dar ensejo à reparação por dano moral.

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

Conforme define a jurisprudência do Egrégio Superior Tribunal de Justiça, *"Segundo a doutrina pátria, 'só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo"* (REsp nº 844736/DF, Relator Ministro Luis Salomão, j. 27/09/2009).

A demora na entrega da unidade residencial ocorreu em razão de fato atribuível exclusivamente aos autores, de modo que os prejuízos decorrentes do atraso não podem ser imputados às rés. Além disso, a cobrança indevida realizada pelas rés não representa uma efetiva violação dos direitos da personalidade, longe de ser reconhecido o dever de indenizar.

Por fim, o reembolso das quantias fixadas nesta sentença serão realizadas na forma simples, pois não restou demonstrada a má-fé das rés, requisito indispensável para aplicação do disposto no art. 42, § único, do Código de Defesa do Consumidor.

Diante do exposto, **declaro a prescrição** da pretensão dos autores no tocante à restituição da comissão de corretagem adimplida em período anterior a 14.01.2015, e **acolho em parte os pedidos restantes**, para condenar as rés a pagarem para eles, em reembolso, (a) R\$ 300,00, referente à comissão de corretagem paga em 10.03.2012, (b) R\$ 1.546,84, atinentes às contribuições condominiais da unidade alienada, vencidas no período de janeiro a julho de 2014 e (c) R\$ 2.500,00, quantia adimplida a título de taxa de interveniência. Sobre tais valores incidirão correção monetária desde cada desembolso e juros moratórios à taxa legal, contados da época da citação inicial.

Rejeito os demais pedidos.

Responderão as partes pelas custas e despesas processuais em igualdade.

Condeno as rés ao pagamento dos honorários advocatícios dos patronos dos autores, fixados em 15% do valor da condenação.

Condeno os autores ao pagamento dos honorários advocatícios dos patronos das contestantes, fixados 15% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento, deduzindo da base de cálculo o montante a que as próprias rés foram condenadas (a base de cálculo corresponde ao proveito econômico obtido com a defesa).

A execução destas verbas, porém, **fica suspensa** com relação aos beneficiários da justiça gratuita, nos termos do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intimem-se.

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

São Carlos, 31 de janeiro de 2017.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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