

**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: **1002353-25.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Moral**
 Requerente: **DURVALINO RODRIGUES FERREIRA**
 Requerido: **Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

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

DURVALINO RODRIGUES FERREIRA ajuizou **Ação de INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, MORAIS e LUCROS CESSANTES** em face de **DAISEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e TRISUL S/A**, todos devidamente qualificados.

O autor alegou em sua inicial que no dia 22/10/2010 assinou instrumento particular de venda e compra tendo por objeto uma unidade imóvel identificada pelo número 073 bloco 05 no Condomínio Vila Verde Sabará nesta cidade de São Carlos/SP pelo valor de R\$ 133.939,15 a ser pago em 02 parcelas no valor de R\$ 750,00, 14 parcelas no valor de R\$ 225,00, 01 parcela no valor de R\$ 288,73, 14 parcelas no valor de R\$ 450,00, 01 parcela no valor de R\$ 1.500,00, 01 parcela no valor de R\$ 3.000,00, 01 parcela no valor de R\$ 47.470,00, 01 parcela no valor de R\$ 1.000,00 e o saldo de R\$ 69.730,00 a ser financiado junto à Caixa Econômica Federal. Todavia houve um atraso de 19 meses na conclusão da obra e ainda 03 meses na entrega das chaves ao autor. Requereu liminarmente a inversão do ônus da prova e a procedência da ação condenando as empresas requeridas ao pagamento em dobro do valor cobrado a título de correção monetária, "lucros cessantes mensais desde o primeiro dia de atraso na entrega", multa penal pelo atraso, ressarcimento em dobro do valor da despesa condominial cobrada dos



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

meses de janeiro a novembro de 2014, além de indenização por danos morais. A inicial veio instruída por documentos às fls. 35/106.

Devidamente citadas as empresas requeridas apresentaram contestação alegando preliminarmente falta de interesse de agir e inépcia do pedido inicial ante a falta de provas da parte autora comprovando a existência de pressupostos que ensejariam à procedência do pedido por indenização por danos morais e lucros cessantes. No mérito asseguraram que não houve cláusula de tolerância para entrega das chaves, mas sim de 180 dias para conclusão das obras, não existindo qualquer mora desde dezembro de 2013; asseguraram que o autor não recebeu as chaves na data avençada porque estava inadimplente e a cláusula 8.1 previa que a unidade seria entregue no ato da quitação da “parcela do saldo do preço”, desde que estivesse em dia com todas as obrigações. No mais rebateram a inicial e requereram a improcedência total da demanda.

Sobreveio réplica às fls. 299/325.

As partes foram instadas a produção de provas à fls. 326. As requeridas manifestaram interesse em prova documental às fls. 329/330 e o autor informou o interesse em designação de audiência à s fls. 342.

Audiência de tentativa de conciliação foi concretizada a fls. 343 e restou infrutífera conforme fls. 354.

É o relatório.

DECIDO, antecipadamente por entender completa a cognição.

A inicial não se ressente de vício algum. Os autores demandam justamente contra a cláusula de tolerância de 180 dias relacionada à possibilidade do atraso da entrega da obra, sustentando sua abusividade, pois afronta o inciso XII, do artigo 39 do CDC. A inicial está completa.



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

A ré **Trisul S/A** figura no contexto do negócio como construtora e sua atividade depende de dois contratos: o primeiro firmado por ela com a ré **Daisen**, e o segundo celebrado entre os autores e ela, **TRISUL**. Na composição do preço, óbvio que foram considerados os valores do terreno e da construção. O liame entre esses contratos é evidente e, assim, possíveis danos decorrentes da mora ou inadimplemento parcial contratual são imputáveis, solidariamente, a ambas as rés, integrantes da cadeia de fornecimento. Assim, as rés **Trisul S/A e DAISEN** devem figurar no polo passivo da demanda e respondem solidariamente ao reclamo.

A cláusula 7.1 do contrato (fls. 61) que prevê até 180 dias de tolerância de atraso para a entrega do imóvel não é abusiva e nem ofende o princípio do equilíbrio contratual como tenho julgado em casos análogos que correm nesta 1ª Vara, com base em julgados do TJSP.

Cito como exemplo:

Compromisso de compra e venda. Incorporação imobiliária – Ação de reparação de danos – Atraso na entrega da obra – Cláusula de tolerância de 180 dias não é abusiva, sendo válida, portanto – Responsabilidade de a ré responsabilizar os autores em decorrência do atraso tem início após o decurso daquele prazo previsto no contrato, perdurando até a entrega das chaves (TJSP, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Paulo Razuk, Apelação nº 0152532-3.2012.8.26.010, j. 07/05/2013; no mesmo sentido o v. acórdão proferido na Apelação 030350-93.201.8.26.0451, j. em 08/10/2013, rel. Des. Neves Amorim).

Portanto, o imóvel deveria ter sido entregue aos autores em outubro de 2013, já somados o prazo de 180 dias previsto na cláusula 7.1 do contrato (fls. 41 e 61). A estipulação do prazo de tolerância está vinculada à conclusão da obra. Se esta por algum motivo não fosse concluída no prazo contratual as rés teriam, ainda, até 180 dias para esse término e efetiva entrega do imóvel aos autores.

No espírito dos compradores ficou, então, marcado que teriam o imóvel em mãos de **outubro/2013, desde que preenchidos outros requisitos**



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

como adiante veremos.

Como o “habite-se” foi expedido pela Municipalidade em 02/12/2013 (fls. 100), só se pode entender que o imóvel **ficou disponível** aos autores dois meses após vencido o prazo de 180 dias.

No contrato, o aludido prazo foi estabelecido para conclusão das obras, e o fornecimento do “habite-se” indica essa conclusão.

Ocorre que a entrega das chaves – ou seja, a posse - somente seria concretizada, nos termos do contrato, com a **integralização do preço** (deveria o autor estar em dia com as obrigações, ter formalizado o contrato de financiamento imobiliário, procedido à vistoria do imóvel, formalizado a alienação fiduciária do bem, assinado o termo de entrega e, por fim, ter sido realizada a Assembleia de Instalação do Condomínio – a respeito confira-se item 8.1 do contrato - fls. 61/62).

Os autores optaram pelo financiamento de praticamente metade do preço e somente **obtiveram o numerário junto ao Banco eleito em agosto de 2014** (cf. fls. 73/91). Para o restante das providências **demoraram 3 meses quando em novembro receberam as chaves**.

Ou seja, só não receberam a posse em dezembro de 2013, oito meses antes, por sua exclusiva responsabilidade.

No mais, como estamos diante de um desacordo negocial não é o caso de arbitramento de danos morais.

A respeito cf. STJ – 3ª T. REsp 50.999/SC.

No mesmo diapasão a seguinte ensinança: AgRg no Ag 865229/DF, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, 4ª Turma, DJ 02/03/04 - STJ:

Ementa: Apelação. Pacote de viagem internacional. Indenização


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

por danos materiais e morais. Impedimento de embarque, por problemas de saúde, previamente informados à correquerida. Aproveitamento do saldo para posterior pacote não respeitado. Sentença de parcial procedência. Dano material reconhecido, fixado pelo total de R\$9.653,80, a ser pago de forma solidária pelas requeridas. Dano moral afastado. Pleito de reforma da correquerida, CVC Brasil. Responsabilidade exclusiva da correquerida Avanti, que não lhe comunicou o impedimento da autora. Previsão expressa no contrato, acerca da aplicação de multa em caso de não comparecimento para embarque. Descabimento, depoimento do preposto da própria CVC, que reconheceu a comunicação prévia da correquerida, da impossibilidade da autora de usufruir do pacote de viagens adquirido. Deficiência na prestação do serviço comprovada. Dever de restituição do valor pago reconhecido. Verba mantida de forma solidária. Sentença mantida. Recurso improvido. - Recurso adesivo da autora. Pleito indenizatório por danos morais e majoração da verba honorária. Cabimento parcial. **Dano moral não reconhecido, mero desacordo comercial. Precedentes do STJ.** Honorários alterados para 15% sobre o valor da condenação. Art.20, § 3º, do CPC. Sentença alterada. Recurso parcialmente provido (TJSP, Apelação 0013024-03.2010.8.26.0566, Rel. Des. Erson de Oliveira, DJ 22/05/2013 - destaquei).

Hodiernamente, o que se vê é a banalização do instituto do dano moral. Qualquer discussão ou mero aborrecimento dão azo a ações de indenizações por danos morais, desamparadas de fundamento e desacompanhadas dos requisitos essenciais da responsabilidade civil e do dano moral.

Veja-se:



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

(...) Não há falar em indenização por dano moral se as sensações de dor moral não passam de mero aborrecimento. Não comprovando escorreitamente a autora os fatos constitutivos do seu direito (art. 333, inc. I do CPC) e restando, assim, indemonstrados os requisitos aptos a gerar o dever de indenizar, quais sejam, o evento danoso, o dano efetivo e o nexo causal entre o ato/fato e a lesão, é de ser negado o pedido de indenização por danos morais. (TJSC; acórdão 2007.014592-7; rel. Des. Mazoni Ferreira, data da decisão: 10/05/07, com grifos meus).

Confira-se, ainda:

CIVIL – Dano moral – CDC – Responsabilidade civil objetiva elidida – Inconfiguração – Ausência de prova de fato ensejador – Transtornos do dia a dia – Suscetibilidade exagerada. 1. A responsabilidade civil objetiva do fornecedor de serviços e/ou produtos fica elidida, porque cede diante da prova da inexistência de fato a dar ensejo ao dano moral reclamado. 2. Só deve ser capaz de causar efetivo dano moral, a ocorrência efetiva da dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade dos acontecimentos do cotidiano, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústias e desequilíbrio em seu bem-estar. 2.1. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazer parte do que rotineiramente acontece no nosso dia-a-dia, no trato com terceiros, no trabalho, no trânsito, entre amigos e até mesmo no ambiente familiar, tais situações não são tão intensas, profundas e duradouras a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo e suficientes a lhe ensejar sofrimento interno e profundo no seu âmago, provocativo de dano moral que mereça ressarcimento. 2.2. Ao contrário, seria tutelar de forma distinta e inadmissível quem, fugindo à regra da normalidade das pessoas, possui exagerada e descomedida suscetibilidade, mostrando-se por demais intolerante. Recurso da ré conhecido e provido para julgar improcedente a postulação inicial, dando-se por prejudicado o recurso da autora (TJDF – ACJ nº 20.010.810.023.985 – DF – 2ª TRJE – Rel. Des. Benito Augusto Tiezzi – DJU 01.04.2002). Para que seja devida a indenização por dano moral é necessário que o autor comprove a efetiva ocorrência de prejuízo com a configuração de abalo moral ou psicológico do ofendido. (TAPR – AC nº 188.323-6 – 1ª C. Civil – Rel. Marcos de Luca Fanchin – DJPR 31/10/2002 – com grifos meus).

Aliás, já tem entendimento pacífico a respeito desse tema, podendo



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

ser citado a título de ilustração o AgRg no AREsp 287870/SE, julgado em 14/05/13.

Por fim, o autor não faz jus ao reembolso dos honorários do patrono que contratou para representá-lo em juízo, pois não há como admitir que a contratação de advogado para defesa dos interesses de qualquer pessoa possa ser considerada “dano”.

Nesse sentido: Apelação com Revisão 1.061.869-0/3 da 32ª Câmara de Direito Privado do TJSP e a Apelação n. 0011897-14.2010 da mesma Câmara do mesmo sodalício.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTES** os pleitos iniciais e condeno o autor ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que fixo em R\$ 2.000,00.

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença fazendo o requerimento necessários, nos termos do artigo 523 e 524, do CPC.

P.R.I.

São Carlos, 14 de junho de 2016.

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