



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1011634-39.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Defeito, nulidade ou anulação**
 Requerente: **ADRIANA GARCIA GONÇALVES e outro**
 Requerido: **Trisul S/A e outros**

Juiz de Direito: Dr. **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

ADRIANA GARCIA GONÇALVES E CARLOS HENRIQUE GONÇALVES DE CASTRO, qualificados na inicial, ajuizaram ação de Procedimento Ordinário em face de TRISUL S/A, DAISEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, IMOBILIÁRIA INOVE e VALOR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA, também qualificados, alegando ter firmado com os réus, em 24 de abril de 2013, compromisso de compra e venda tendo por objeto a unidade habitacional “casa”, área 1, unidade 138, do *Condomínio Vila Verde Sabará*, Rua Doutor Marino da Costa Terra, nº 900, Vila Nery, São Carlos, pelo valor de R\$ 234.250,00 com previsão de término das obras para setembro de 2013, reclamando que o contrato teria trazido valor de R\$ 257.297,02, superior ao anunciado, porquanto incluído pagamentos de comissões de corretagem, no valor de R\$ 18.375,00, aduzindo tenha feito outros pagamentos em favor de terceiros, estranhos a relação comercial, com os nomes de *José Ribeiro* e *Crediserv*, cobranças que afirma “camufladas” e que consistiriam em taxas de corretagem, taxas de construção, taxas de serviço e de assessoria imobiliária-SATI, taxas de prêmio e taxas condominiais, as quais entende configurar cobranças indevidas, ao que aduz que a obra não teria sido entregue na data prevista, setembro/2013, mas sim com atraso de mais de 10 meses, tempo durante o qual as rés não teriam prestado quaisquer informações causando-lhe prejuízos com o pagamento de aluguéis, à vista do que requereu a anulação das cláusulas contratuais referentes a cobrança de comissões de corretagem, pagamento da análise de crédito, taxas de corretagem, taxas de construção, taxas de serviço de assessoria imobiliária-SATI, taxas de prêmio, além de taxas condominiais, bem como sejam as rés condenadas ao pagamento de indenização por danos materiais, correspondentes às taxas cobradas indevidamente, com aplicação das multas previstas no capítulo 5 do instrumento particular de compromisso de venda e compra, que sejam as rés condenadas ao pagamento de indenização por dano moral, a ser arbitrado pelo Juízo, e que ainda sejam as rés condenadas ao pagamento de indenização por lucros cessantes/danos emergentes no valor de R\$ 13.927,98 referente ao aluguel desembolsado por conta do atraso da entrega do imóvel, além das despesas extras, que também deverão ser apuradas em liquidação de sentença.

A ré *Daisen* contestou o pedido sustentando inépcia da inicial que estaria a acarretar-lhe cerceamento de defesa por desconhecer, ao certo, qual seria a pretensão dos autores, aduzindo ilegitimidade passiva em relação à comissão de corretagem, paga à empresa *INOVE IMOBILIÁRIA*, enquanto no mérito destacou que o prazo para conclusão das obras, já com a devida prorrogação contratada, findaria em março/2014, sendo devidamente cumprido, conforme se demonstra do *Habite-se*, expedido pela Prefeitura Municipal de São Carlos/SP em dezembro/2013, surgindo para o autor a obrigação de quitar a parcela do Saldo de Preço prevista no Item 7.3 do Quadro Resumo e respectivas atualizações monetárias previstas no Item 9 do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

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

Quadro Resumo, condição *sine qua non* para o recebimento das chaves nos termos da Cláusula 8.1 do Contrato, valores dos quais os autores teriam feito pagamento parcial em 29 de maio de 2014, no valor de R\$ 34.910,86, quitando o saldo restante da referida parcela somente em 23 de julho de 2014, no valor de R\$ 208.000,00, ou seja, somente após sete meses da conclusão das obras, de modo a concluir que, por culpa exclusiva, os próprios autores atrasaram o recebimento das chaves, passando a sustentar que a inicial não apontou qualquer irregularidade na prestação dos serviços de corretagem, e porque houve efetiva intermediação do corretor de imóveis, fato incontroverso, entende inexistente ilicitude, sustentando ainda seja indevida a postulação de lucros cessantes na medida em que as chaves só não foram recebidas por força da mora dos próprios autores, e porque que o condomínio se institui com a expedição do habite-se, cabe, a partir de então, aos autores arcar com as despesas de condomínio, concluindo pela improcedência da ação e postulando a declaração de litigante de má-fé para os autores, com as penalidades respectivas.

A ré *Trisul* contestou o pedido arguindo sua ilegitimidade passiva na medida em que os autores teriam firmado o contrato exclusivamente com a corré *Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda*, não existindo relação jurídica com os autores, havendo carência de interesse processual também porque não recebeu qualquer valor dos autores, fato em que se firma também para contestar o pedido no mérito, concluindo pela improcedência da ação.

A ré *I-9 CORRETORES DE IMÓVEIS LTDA* contestou o pedido alegando ter se limitado a intermediar a venda do imóvel, recebendo pelo serviço, e porque não figurou no contrato de compra e venda, entende que somente a ré *Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda* deva ser demandada pelas questões relativas a esse negócio, enquanto no mérito afirmou ter superado todos os requisitos necessários à corretagem, tanto que o contrato foi assinado, e porque a venda foi devidamente intermediada faz jus ao recebimento da comissão, e porque não figurou no contrato de compra e venda e não recebeu os demais valores, concluiu pela improcedência da ação.

A ré a *Valor Consultoria Imobiliária Ltda* não contestou o pedido.

Os autores replicaram pugnando pela rejeição das preliminares e no mérito sustentaram que o prazo contratado para a entrega do imóvel era setembro/2013, de modo que os gastos referentes a aluguel havidos a partir de setembro/2013 e até agosto/2014, quando efetivamente conseguiram tomar posse do imóvel, seria devido na medida em que as rés seriam culpadas exclusivamente pela mora, reiterando, no mais, os pleitos da inicial.

É o relatório.

Decido.

Cumpre inicialmente fixar a premissa de que o contrato analisado configura típica relação de consumo: “o entendimento jurisprudencial está sedimentado no sentido de que a hipótese é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, uma vez que as rés são vendedoras de imóveis ao público em geral e atuam no mercado imobiliário, caracterizando-se típica relação de consumo” (cf. Ap. nº 1092261-07.2013.8.26.0100 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 30/01/2015 ¹).

À vista do exposto, a análise que se segue será pautada pelas normas do Código de Defesa do Consumidor.

A ré *Trisul* não é parte ilegítima para responder à presente ação, pois conforme se vê no documento de fls. 101, seu nome figura em todo documento envolvendo o empreendimento, de modo que configura a cadeia de fornecedores para realização do contrato, aplicável o disposto no art. 20 do Código de Defesa do Consumidor, a qual “*instituiu uma solidariedade legal em toda*

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

a cadeia de fornecedores, organizados para servir ao consumidor”, e, desse modo, “Cabe ao consumidor a escolha contra quem irá reclamar”, pois “quando o caso é de serviços prestados por muitos fornecedores (unidos entre si ou não), o dever legal de qualidade é de todos” (cf. CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM ⁴⁵).

Veja-se ainda: “*PRELIMINAR - Ilegitimidade 'ad causam' - Legitimidade passiva das empresas Rossi Residencial S/A., que é sócia das demais corrés, e Bétula Empreendimentos S/A., proprietária do imóvel, guardando pertinência subjetiva com o negócio jurídico objeto da ação - Demandadas pertencentes a grupo econômico, com atuação em parceria na maximização do lucro do empreendimento - Inteligência dos artigos 3º, 7º, § único, e 25, § 1º, ambos do CDC - Preliminar rejeitada*” (cf. Ap. nº 0011179-02.2012.8.26.0004 - 7ª Câmara de Direito Privado TJSP - 10/02/2015 ⁶).

Rejeito a preliminar, portanto.

Admitida a solidariedade das rés, não há se falar em carência de ação por ausência de relação jurídica.

Quanto à inépcia da inicial, o que se verifica é a causa de pedir se acha bem descrita, conforme pode ser verificado no relatório acima, havendo lógica entre essa e os pedidos, de modo que a rejeição dessa preliminar é também de rigor.

No mérito, em relação ao atraso na entrega do imóvel, temos que a tese dos autores firma-se apenas no fato de que tenha o contrato fixado referido termos para setembro de 2013, o que, de fato, está previsto pelo *item 10* do contrato (*vide fls. 25*), cumprindo-lhes, todavia, verificar que o *item 7.1* do contrato firmado prevê a possibilidade de prorrogação desse termo em cento e oitenta (180) dias, o que equivale dizer, têm razão as rés quando apontam que o prazo em discussão venceria em março de 2014.

A propósito dessa possibilidade de prorrogação não haverá se falar em ilegalidade, nos termos do que já decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (“*Não se vislumbra qualquer abusividade no contrato de compromisso de compra e venda proposto, com relação à tolerância de 180 dias úteis estabelecida para a conclusão da obra do empreendimento. Isso porque a construção de imóveis depende de diversos fatores e, por vezes, encontra obstáculos no seu regular desenvolvimento, tais como a dificuldade na aquisição de materiais, na contratação de mão-de-obra, ou na obtenção de autorizações pelo Poder Público, como também empecilhos decorrentes de alterações climáticas que não eram previsíveis. E porque tais circunstâncias efetivamente influem no tempo necessário à conclusão das obras do empreendimento, é plenamente justificável que o contrato preveja a prorrogação do prazo de entrega. Nesse sentido, dentre tantos outros, podem-se destacar os seguintes julgados: Apelação nº 0022882-40.2011.8.26.0011 (TJSP, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Donegá Morandini, j. 29/01/2013), em que foi expressamente reconhecida a inexistência de abusividade na cláusula que prevê o prazo de tolerância de 180 dias para o término da obra; e Apelação nº 0027425-23.2010.8.26.0011 (TJSP, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Natan Zelinschi de Arruda, j. 13/12/2012), em que se reconheceu que a prorrogação do prazo por 180 dias constitui praxe nos contratos que tenham por objeto a aquisição de imóveis em construção*” - cf. Ap. nº

⁴ CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT-SP, p. 569.

⁵ CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT, SP, p. 310.

⁶ www.esaj.tjsp.jus.br.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

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

1092261-07.2013.8.26.0100 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 30/01/2015 ⁷).

Logo, são improcedentes as pretensões dos autores no que respeita a esse fato, atento a que o *habite-se* da obra tenha mesmo sido expedido ainda em dezembro de 2013 (*vide fls. 214*).

Também é indiscutível que a mora pelo recebimento do imóvel tenha decorrido de inadimplência imputável exclusivamente aos autores, que vieram a quitar o preço do contrato somente em 29 de maio de 2014 e 23 de julho de 2014, fato que a ré especificou e demonstrou com prova documental acostada à resposta, sem que tenha havido negativa ou impugnação da parte dos autores, que se limitaram a manter-se firmes na tese de que a previsão inicial de entrega da obra era setembro de 2013, questão já analisada e rejeitada acima.

Logo, são indevidos os lucros cessantes representados pelos alugueis que os autores continuaram a desembolsar até a data da efetiva posse do imóvel.

Mas há questões no contrato que merecem reparo.

É que não podem as rés pretender devidas as contribuições para as despesas de condomínio em período anterior à efetiva assunção da posse pelo comprador do imóvel: *“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – DESPESAS CONDOMINIAIS – INÍCIO DA RESPONSABILIDADE – ENTREGA DAS CHAVES. Afigura-se abusiva e nula a cláusula contratual que antecipa para antes da efetiva entrega das chaves a responsabilidade do consumidor pelo pagamento das despesas condominiais, taxas e tributos que recaem sobre o imóvel, pois tais encargos são inerentes ao uso e fruição do bem, que se inicia com a posse. Precedentes. RESULTADO: apelação parcialmente provida”* (cf. Ap. nº 0040045-60.2011.8.26.0002 - 8ª Câmara de Direito Privado TJSP - 12/08/2015 ⁸).

Também há, na inicial, reclamo acerca da cobrança de comissão de corretagem, taxas de construção, taxas de serviço e de assessoria imobiliária-SATI, taxas de prêmio.

O documento de fls. 60 trata exclusivamente de comissão de corretagem, paga em favor das rés *Inove* e *Valor*, e como se tem entendido, *“ainda que a prática mais comum seja o pagamento da respectiva comissão pelo vendedor, certo é que não constitui ilegalidade que ela seja satisfeita pelo comprador, o que parece ter ocorrido no caso em tela diante das alegações das partes. (...). Por fim, observa-se que no mercado imobiliário, o pagamento da comissão dos corretores que trabalham no “stand” de vendas, usualmente, fica ao encargo dos compradores, não havendo nenhuma ilegalidade”* (cf. Ap. nº 0004637-24.2013.8.26.0071 - 9ª Câmara de Direito Privado TJSP - 10/03/2015 ⁹).

Logo, efetivada a venda, não há se falar em ilegalidade da cobrança.

As demais verbas reclamadas, de sua parte, e com o devido respeito aos autores, não têm prova alguma da cobrança nos autos.

A verificação e leitura dos documentos de fls. 19/81 demonstram apenas e tão somente a cobrança da comissão de corretagem em favor das rés *Inove* e *Valor*, como anteriormente apontado (*vide fls. 60*).

A prova a respeito desses pagamentos deve ser essencialmente documental, pois *“Uma vez que o pagamento é um dos fatos extintivos da obrigação, ao devedor incumbe prová-lo”*, sendo que essa prova *“tem de ser cabal, produzindo-se com a demonstração de que a prestação cumprida corresponde integralmente ao objeto da obrigação a que se refere”* (cf. ORLANDO GOMES ¹⁰).

Veja-se ainda: *“APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. AÇÃO MONITÓRIA. CHEQUE. ENDOSSO. DÍVIDA QUITADA. PROVA. A*

⁷ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁸ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁹ www.esaj.tjsp.jus.br.

¹⁰ ORLANDO GOMES, *Obrigações*, Forense, RJ, 1986, p. 136.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

prova do pagamento de dívida que embasa ação monitória incumbe ao devedor por aplicação da regra contida no art. 333, inc. I, do CPC. - O recibo não faz prova consistente da quitação quando com data pretérita à emissão do cheque” (cf. Ap. Cível nº 70056052376 – 18ª Câmara Cível TJRS - 12/12/2013 ¹¹).

Também: “**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO MONITÓRIA. PAGAMENTO. AUSÊNCIA DE PROVA.** Inexistência de recibo de quitação. Juntada de documento que não faz prova do pagamento da obrigação pertinente ao cheque objeto dos autos” (cf. Ap. Cível nº 70036538197 – 15ª Câmara Cível TJRS - 09/11/2011 ¹²).

Logo, diante da absoluta falta de prova da existência do fato, deixa-se de conhecer o reclamo a respeito da cobrança da taxa de construção, taxas de serviço e de assessoria imobiliária-SATI, taxas de prêmio.

A ação é, portanto, procedente apenas na pequena parte referente a cobrança das despesas de condomínio, para, sem anular a cláusula em questão, determinar seja ela aplicada somente a contar da efetiva posse dos autores no imóvel cuja compra foi contratada às rés, que ficam assim obrigadas a repetir os valores recebidos a esse título antes da efetiva posse do imóvel pelos autores, acrescidos de correção monetária pelo INPC, a contar do desembolso e juros de mora de 1% ao mês contados da citação.

Não é caso de aplicação de multa contratual na medida em que a cobrança das taxas ora afastadas não decorre de má-fé ou dolo, mas de interpretação contratual.

A sucumbência é preponderantemente dos autores, de modo que fica invertida a obrigação para impor a esses o dever de pagar as custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, observando-se o direito de cada uma das rés nessas verbas na forma do artigo 23 do C.P.C., admitindo-se possam compensar o valor dessa sucumbência nas quantias que devam repetir em favor dos autores.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação e consequência condeno as rés TRISUL S/A, DAISEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, IMOBILIÁRIA INOVE e VALOR CONSULTORIA IMOBILIÁRIA, solidariamente, a repetir em favor dos autores ADRIANA GARCIA GONÇALVES E CARLOS HENRIQUE GONÇALVES DE CASTRO, a importância que vier a ser apurada em regular liquidação por cálculo referente a cobrança das despesas de condomínio pagas por esses últimos antes da assunção da posse do imóvel cuja compra foi contratada às rés, acrescidos de correção monetária pelo INPC, a contar do desembolso e juros de mora de 1% ao mês contados da citação, e condeno os autores ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, na forma e condições acima.

P.R.I.

São Carlos, 08 de setembro de 2015.

Vilson Palaro Júnior
Juiz de direito.

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

¹¹ www.esaj.tjrs.jus.br/busca.

¹² www.esaj.tjrs.jus.br/busca.