



**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: **1009103-77.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**  
 Requerente: **Maria Helena Gallista Sanchez e outro**  
 Requerido: **Daisen Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outro**

Juiz de Direito: **Dr. Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

**MARIA HELENA GALLISTA SANCHEZ e JOÃO BATISTA SANCHEZ** propõem ação de obrigação de fazer combinada com devolução de quantias indevidamente pagas e reparação por danos materiais e morais contra **DAISEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e TRISUL S/A**. Alegam que em 07/04/2011, adquiriram apartamento no Condomínio Vila Verde Sabará, no valor de R\$ 167.637,63.

A data inicial para entrega era abril/2013; no entanto, asseveram que a entrega foi realizada após o prazo estipulado; que lhes foi entregue unidade situada em local distinto no condomínio; que quitaram a obrigação em 09/05/2014, mas as requeridas se recusam a fornecer o contrato assinado para a regularização da escritura do imóvel sob a justificativa de que há valores em aberto.

Narram, ainda, que pagaram R\$ 2.500,00 concernente à taxa de interveniência. Entendem como devido o pagamento de R\$ 13.500,00, a título de lucros cessantes e perdas e danos, pois ficaram nove meses sem usufruir do imóvel até que concordaram com o apartamento inicialmente entregue. Pedem, também, a condenação em danos morais, com valor sugestivo de R\$ 21.720,00.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 11/125.

A corré Daisen Empreendimentos Imobiliários, citada (fl. 131), ofereceu contestação. Preliminarmente, alegou inépcia da inicial. Argumentou que concluiu a obra no prazo; que o atraso na entrega se deu por culpa exclusiva dos autores, que não haviam quitado a obrigação; que a atualização dos valores pelo INCC, e depois pelo IGPM, é válida; que não há dano a ser indenizado e que a taxa de interveniência é devida e é cobrada pelo banco. Pede a improcedência e a condenação dos autores em litigância de má-fé.

Já a corré Trisul, também citada (fls. 236), respondeu por contestação.



**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**

Preliminarmente, alegou a sua ilegitimidade passiva, bem como a falta de interesse processual. Pediu a improcedência.

Réplica às fls. 272/276.

Tentativa de conciliação infrutífera (fl. 286).

Antecipação de tutela concedida (fl. 304), cabendo às rés apresentarem os documentos necessários para viabilizar o financiamento pelos autores. Foi comunicada a interposição de Agravo de Instrumento contra essa decisão (fls. 308/325). O agravo restou prejudicado por desistência (fls. 380/383).

**É o relatório.**

**Fundamento e Decido.**

O feito prescinde de dilação probatória ou diligências, estando apto a julgamento, consoante artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil.

Trata-se de demanda em que discute os desdobramentos da promessa de compra e venda de unidade residencial e possíveis indenizações.

Primeiramente, importante destacar que a ré Trisul S/A assumiu a responsabilidade pela construção do prédio. Evidente que sua atividade construtiva depende de dois contratos (fls. 21/70): o primeiro firmado por ela com a ré Daisen, e o segundo celebrado entre os autores e esta ré. Na composição do preço, óbvio que as partes do contrato-base consideraram o valor do terreno e o valor da construção.

A legitimidade passiva inclui as rés Daisen e Trisul S/A, haja vista a atribuição objetiva da solidariedade a todos os integrantes da cadeia de fornecimento.

Ademais, não há falta de interesse processual, pois a ação é pertinente, sendo necessária e cabível.

Consigna-se, ainda, que a inicial narrou os fatos de maneira clara e coerente, expondo-os de forma a permitir o exercício da ampla defesa e do contraditório, razão pela qual também afastou a alegação de inépcia.

Passo, pois, a analisar o mérito.

Depreende-se dos autos que a previsão para o término das obras era abril/2013 (fl. 24), com tolerância de 180 dias (fl. 44), ou seja, até outubro/2013.

Importante destacar que a cláusula de tolerância de 180 dias para a entrega do imóvel deve ser aceita, não constituindo abusividade ou nulidade, conforme já sedimentado na



**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**

jurisprudência. Ou seja, a previsão de prazo de carência não pode ser considerada abusiva, não atentando contra as normas legais vigentes, especialmente o Código de Defesa do Consumidor, possuindo os autores ciência do prazo, previsão que deveria ser levada em consideração no planejamento dos requerentes.

Todavia, escoado o prazo de 180 dias úteis de carência, não se pode considerar que a demora na entrega foi justificada, pelo singelo argumento de que se deu em decorrência de chuvas e falta de mão de obra.

Anote-se, ainda, que o *Habite-se* foi expedido apenas em dezembro/2013 (fls. 226/228).

Contudo, conforme os próprios autores dizem (fl. 07), somente houve a entrega do imóvel em janeiro/2014, devido a entrega anterior ser de imóvel distinto do escolhido inicialmente, até então não aceito pelos autores. As cópias de correspondências eletrônicas, a proposta de transação de fls. 77/78, e o termo de vistoria de entrega de apartamento errado, corroboram tais alegações (fls. 80 e 229/230). As requeridas não impugnaram a contento essa data, não sendo suficiente a alegação de pendências de débitos.

O atraso, pois, é irrefutável, o que pode gerar o dever de indenizar.

Portanto, a entrega deveria ser efetuada até outubro/2013, momento a partir do qual as rés foram constituídas em mora de pleno direito. A entrega das chaves e imissão na posse se deu em janeiro/2014, com a aceitação pelos autores de unidade diferente.

Assim sendo, o inadimplemento contratual deve ser imputado às requeridas, havendo prova nos autos de que os autores se viram privados de utilizar o imóvel.

Contudo, o parâmetro para reparação dos danos materiais deverá ser a aplicação do aluguel de 0,5% sobre o valor do imóvel conforme precedentes jurisprudenciais:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Indenização - Unidade autônoma não entregue pela incorporadora no prazo previsto no contrato - Inadimplemento da fornecedora em relação de consumo - Dificuldade de obtenção de financiamento e inadimplemento de outros adquirentes constituem risco do negócio, imputáveis ao fornecedor - Abusividade de cláusula penal que fixa em quantia ínfima a indenização em razão do atraso na entrega das unidades - Obrigação de compor perdas e danos, correspondentes aos aluguéis e encargos pagos pelos adquirentes em locação de imóvel diverso - Recurso improvido (TJSP Apelação cível nº 0013669-53.2005.8.26.0000; 4ª Câmara de Direito Privado; Des. Rel. Francisco Loureiro; j.25/10/2006).”

“Compromisso de venda e compra de imóvel em construção


**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**

Atraso injustificado da entrega do imóvel não afastado Caso fortuito ou força maior não caracterizados Multa contratual devida - Recurso desprovido." (Apelação Cível n.º 0.009.054-36.2012.8.26.0562. Relator Desembargador Fortes Barbosa. Sexta Câmara de Direito Privado. J. 01-11-2012).

"Indenização. Atraso na entrega de imóvel pela construtora Alegada falta de materiais e excesso de chuvas Situações que não caracterizam caso fortuito ou força maior Inadimplemento caracterizado Multa contratual aplicável ao caso (0,5% sobre o valor do imóvel, por mês de atraso) Termo inicial da penalidade fixado com acerto, a partir do término do prazo de tolerância de 180 dias." (...) Recurso parcialmente provido." (Apelação Cível n.º 0.002.900-36.2011.8.26.0562. Relator Des. Milton Carvalho. Quarta Câmara de Direito Privado. J. 16-08-2012).

Ademais, o pedido de indenização por dano moral não vinga. Os autores não demonstraram qualquer repercussão em seus direitos da personalidade, tampouco qualquer ofensa à dignidade. O fato de amargarem certa angústia pelo atraso na entrega do imóvel não tem o condão de gerar a indenização. Passaram por aborrecimentos, é inegável, mas eles não são suficientes para a caracterização de danos indenizáveis.

Consigna-se que há obrigação das rés de fornecerem a documentação e contrato para a instituição bancária, máxime pelo atraso na entrega e consequente mora, não podendo, assim, exigirem outros encargos. Eventuais valores remanescentes poderão ser discutidos pela via própria.

No que se refere à taxa de interveniência, as rés cobraram dos autores R\$ 2.500,00 (fl. 79), e sua cobrança é indevida, porquanto cabe ao consumidor escolher, livremente, em qual instituição financeira irá obter o financiamento, não podendo ser compelido ao pagamento de taxa se escolher instituição diferente da selecionada pelas rés. Nesse sentido é o entendimento do TJSP:

*COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Atraso na entrega da obra - Pedido de indenização por lucros cessantes - Preliminar de ilegitimidade passiva da corré afastada - Lucros cessantes devidos desde a data da assinatura do contrato de cessão e transferência de direitos e obrigações até a data da regularização registrária do imóvel - Abusividade da cobrança de taxa de interveniência pela escolha do agente financeiro. Hipótese que, contudo, não configurada a má-fé na exigência, de forma a justificar sua devolução em dobro. Recurso parcialmente provido. (Apelação n. 0019477-79.2012, j. 05.08.2014, relator Desembargador Galdino Toledo Júnior).*

*Ação de Indenização. Cessão dos direitos sobre o imóvel. Indevida a restituição da taxa de anuência, que foi paga pelo cedente e não pela autora, cessionária. Taxa de interveniência que deve ser restituída, de forma simples. Afastados os demais danos materiais alegados. Danos*



**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**

*morais. Não ocorrência Recurso conhecido em parte e, na parte conhecida, parcialmente provido. (Apelação n. 0051259-48.2011.8.26.0002, j. 06.11.2014, relator Desembargador Eduardo Sá Pinto Sandeville).*

Os autores tinham plena liberdade de escolha. O contrato deve ser justo, capaz de satisfazer às expectativas maiores do indispensável equilíbrio contratual. As rés terão que restituir esse valor aos autores, em dobro, por ter ocorrido pagamento de quantia descabida.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos iniciais para:

1) tornar definitiva a tutela antecipada de fl. 304, e determinar que as rés forneçam o contrato e documentos pertinentes aos autores ou instituição bancária por eles indicada, sob pena de multa diária de R\$ 150,00, limitada a R\$20.000,00;

2) para condenar as requeridas a pagar aos autores, solidariamente, o valor de R\$ 5.000,00, com correção monetária desde o pagamento (13/05/2014 – fl. 79), e com juros de mora desde a citação.

Condeno-as, ainda, ao pagamento de indenização de 0,5% do valor do imóvel, quantia incidente a cada mês de mora, a título de danos materiais, corrigidos desde a data do ajuizamento da presente demanda, e com juros de mora desde a citação.

Pela sucumbência recíproca, cada parte arcará 50% das custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios de seus patronos.

Oportunamente, archive-se.

P.R.I.

São Carlos, 13 de outubro de 2015.

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