



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: **1005618-69.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Moral**
 Requerente: **ARNOUD CRISTIAN GRIMBERG e outro**
 Requerido: **TRISUL S/A e outro**

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

Vistos.

ARNOUD CRISTIAN GRIMBERG E LUCIANE COPPI GRIMBERG, qualificados na inicial, ajuizaram ação de Procedimento Ordinário em face de TRISUL S/A E DAISEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, também qualificados, alegando tenham firmado com as rés em 18/10/2010 Contrato de Compromisso de Compra tendo por objeto o apartamento 72 do Condomínio Vila Verde Sabará, São Carlos, cuja entrega fora anunciada para abril de 2013, de modo que em janeiro do referido ano cuidaram de adquirir eletrodomésticos vendo, em seguida, frustradas suas expectativas ao saber da possibilidade de prorrogação desse prazo por 180 dias, cláusula que entende abusiva na medida em que não exige justa causa da parte das rés, passando a ponderar que em novembro de 2013 quando chamados para vistoria do imóvel acabaram se decepcionando diante da divergência entre as condições reais do imóvel frente as que ostentava o apartamento modelo, seguindo-se em dezembro de 2013 a assembleia de condomínio, quando então se deram conta de que a ré estaria corrigindo o saldo devedor, o que entende indevido na medida em que o atraso é de responsabilidade dela, inclusive porque a contratação de financiamento para quitação do saldo teria sido condicionada a intervenção da empresa Credserv que estaria dificultando a conclusão do negócio, quando o Banco do Brasil já teria disponibilizado os recursos, diante do que requereram seja reconhecida a ilegalidade da correção do saldo devedor pelo INCC e com juros de mora a partir de abril de 2013, bem como se reconheça a ilegalidade da cobrança de despesas de condomínio antes da entrega das chaves e que sejam as rés condenadas a indenizá-los por lucros cessantes em razão da privação do uso da coisa à base de 0,8% ao mês, bem como seja estipulada multa contratual em desfavor das rés, contra quem ainda reclamam a condenação ao reembolso dos valores que pagaram a título de aluguel durante referido período, além da condenação ao pagamento de indenização pelo dano moral.

As rés contestaram o pedido arguindo ilegitimidade da ré *Trisul* por conta de que não tenha participado do contrato, aduzindo, no mérito, que o atraso na entrega deveu-se à falta de material e de mão de obra especializada, de modo que conseguiu a conclusão em 02 de dezembro de 2013, com emissão do *habite-se* já ocorrida, de modo que considerando que o prazo máximo para conclusão das obras se daria em outubro de 2013, a utilização de um excesso de aproximadamente 2 meses além do prazo de tolerância para a conclusão das obras, enquadrando-se nas hipóteses de caso fortuito e de força maior, seria plenamente justificável; aduzem em seguida que os autores teriam sido emitidos na posse do imóvel, com entrega das chaves, em 30/07/14, salientando que tal ato não teria sido antecipado porquanto, que para que isso ocorresse, seria necessário aos autores quitar integralmente o preço do imóvel, conforme cláusula 8.1 do contrato, de modo que poderiam eles ter sido imitados na posse do imóvel ainda em


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

dezembro/2013, quando da expedição do *habite-se*, o que não aconteceu na medida em que estavam inadimplentes em relação ao saldo devedor após a conclusão das obras, o qual até então havia sido apenas reajustado monetariamente sem inclusão de juros de 1%, e porque não houve pagamento na ocasião, cumpre concluir que a conduta dos próprios autores que deu causa à incidência de juros sobre o saldo devedor a contar da expedição do *habite-se*, passando a ponderar sobre a licitude da cláusula que prevê o prazo de tolerância de 180 dias, passando a impugnar a suposta despesa com aluguéis reclamada pelos autores, por falta de prova, além do que não podem os autores pretender-se indenizados em aluguéis e lucros cessantes, que têm a mesma causa, salientando mais que o atraso na entrega do imóvel se deve a culpa exclusiva dos autores que não quitaram o saldo devedor, defendendo também a responsabilidade dos autores pelas despesas de condomínio que decorre de previsão contratual expressa, não havendo assim se falar em multa por atraso ou aplicação do Código de Defesa do Consumidor, inexistindo se falar em dano moral, concluindo pela improcedência da ação.

Os autores replicaram nos termos da inicial.

É o relatório.

Decido.

Cumpra 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 - 30/01/2015¹).

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 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 MIRAGEM⁴⁵).

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

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.

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.


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

 TJSP - 10/02/2015 ⁶).

Rejeito a preliminar, portanto.

No mérito, em relação ao atraso na entrega do imóvel, as rés são confessas, admitindo que, embora contratada para abril de 2013, com possibilidade de prorrogação em cento e oitenta (180) dias, somente em 02 de dezembro de 2013 teriam efetivamente obtido o *habite-se* e, assim, a condição de entrega (*vide fls. 421*).

Embora não haja se falar em ilegalidade da cláusula que permite ao incorporador a prorrogação do prazo de entrega, 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 1092261-07.2013.8.26.0100 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 30/01/2015 ⁷), cumpre considerar que, verificado efetivo atraso na entrega da obra, somente as justificativas da mora das rés cumpra analisada.*

Conforme já decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, *“Situações de mercado e chuvas, em tese, não caracterizam a prorrogação extraordinária”* (cf. AI nº 0132599-20.2011.8.26.0000 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 28/09/2011 ⁸), até porque *“as construtoras trabalham já computando prazo para eventos futuros e incertos”* (cf. Ap. nº 0120775-55.2011.8.26.0100 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 01/02/2012 ⁹), dentre os quais uma eventual dificuldade em obter mão de obra.

Esses eventos, na verdade, são tidos como *fortuito interno*, a cargo do incorporador: *“a carência de mão-de-obra, materiais e equipamentos encerra o chamado “fortuito interno” que, inerente ao risco da atividade, não permite o afastamento do nexo de causalidade, revelando apenas má estratégia de venda ou administração”* (cf. Ap. nº 0035920-02.2013.8.26.0577 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 14/05/2015 ¹⁰).

Logo, essa alegada dificuldade na obtenção de materiais e mão de obra não pode servir de justificativa para uma dilação do prazo de entrega do imóvel além dos já contratados 180 dias, configurando, pois, infração contratual que dá aos autores o direito de se verem isentos do pagamento de encargos contratuais de mora, como juros e multa, no período que vai desde a data da prometida entrega do imóvel, em 15 de outubro de 2013, tomada a média aritmética do mês à falta de especificação do dia entrega, até a data em que disponível o imóvel para a entrega, em 02 de dezembro de 2013.

⁶ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁷ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁸ www.esaj.tjsp.jus.br

⁹ www.esaj.tjsp.jus.br

¹⁰ 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

Nesse período as rés não poderão cobrar encargos de mora como juros moratórios ou multa moratória, dado que a mora decorre de culpa delas, rés.

Não haverá em favor dos autores, porém, direito à manutenção do saldo devedor nos exatos valores anotados na data em que deveria ter se dado a entrega do imóvel.

É que “o valor do saldo devedor ou das parcelas em aberto comporta correção pelo INCC porque a correção monetária tem a função de recompor o poder monetário existente ao tempo do inadimplemento, sem aplicação de quaisquer juros ou encargos moratórios pelo não pagamento. Evidente que a aplicação do INCC para a correção do saldo devedor deve se verificar durante todo o período destinado a construção e finalização do imóvel, encerrado pela entrega do imóvel aos autores” (cf. Ap. nº 0120775-55.2011.8.26.0100 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 01/02/2012 ¹¹).

Como se vê, a aplicação da correção monetária do saldo devedor não configura ilícito ou abuso, com o devido respeito.

O que se nega às rés, portanto, é o direito de aplicar outros encargos que não a correção monetária do saldo devedor desde a data da prometida entrega do imóvel, em 15 de outubro de 2013, até a data em que disponível para tanto, em 02 de dezembro de 2013, conforme acima já indicado.

Atento a que os autores já tenham quitado o preço do contrato, o valor desses encargos deverá ser repetido pelas rés em favor dos autores, calculados na data da efetiva entrega do imóvel, incidindo a partir de então correção monetária pelos índices do INPC, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês a contar da citação.

Quanto à aplicação de multa penal às rés pelo atraso na entrega do imóvel, cumprirá primeiramente analisada a questão de que a contratação do financiamento imobiliário por eles, autores, ainda em outubro de 2013, teria sido prejudicada pela exigência da ré de que tal contratação fosse feita através da empresa *CREDSERV*, o que teria implicado em atraso na quitação do saldo a seu cargo.

A respeito dessa exigência, entretanto, não há prova alguma e, como se lê no item c. de fls. 484, os autores dispensaram a produção de quaisquer outras provas, reclamando o julgamento da lide no estado.

Se é assim, ainda que observado o devido respeito aos autores, a postulação de aplicação de multa não poderá ser admitida, dada a absoluta falta de provas de que tenham as rés condicionado a contratação do financiamento imobiliário à empresa *Credserv*, ou, ainda, tenha agido de forma a induzir os autores a firmar contrato com determinada instituição financeira.

Note-se que as cartas do *Banco do Brasil*, acostadas às fls. 95/98, não podem, com o devido respeito, serem tomadas a título de prova de recusa das rés em aceitar outro agente financeiro que não a empresa *Credserv*, pois o conteúdo dessas cartas é genérico e não vincula a pessoa dos autores em qualquer de suas passagens.

Diga-se mais, conforme é possível ler na petição de fls. 211, sem qualquer ressalva ou explicação outra, os autores firmaram contrato imobiliário não com o Banco do Brasil nem com a *Credserv*, mas com o Banco Bradesco, ainda em 28/05/2014 (vide fls. 213/245), de modo que não há, com o devido respeito, como se considerar exercida coação ou ao menos embaraços pelas rés no sentido de impedir aos autores contratar livremente dito financiamento.

Depois, é preciso considerar que os autores são pessoas do comércio, portanto, com experiência em negócios de compra e venda (o autor é gerente e sua esposa assistente comercial – fls. 01), de modo que também sob esse aspecto é bastante remota a possibilidade de se acreditar nas surpresas que os autores reclamam tenham experimentado.

Pretender, por outro lado, que os autores façam jus à fixação de multa pelo só fato do descumprimento, pelas rés, do lapso de dezesete (17) dias na entrega do imóvel (*termo final*

¹¹ 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

em 15 de outubro de 2013 e habite-se de 02 de dezembro de 2013), a despeito de que pudessem se firmar na exceção do contrato não cumprido, a este Juízo se afigura não conforme o melhor direito, na medida em que a assim se proceder acabariamos por beneficiar os autores com a fixação dessa multa, sem considerar que eles mesmos, autores, não honraram a própria obrigação, de quitação do saldo devedor, que deveria obrigatoriamente incluir a correção monetária, conforme acima visto, e sendo assim, se os autores não haviam quitado o saldo devedor logo em 02 de dezembro de 2013, impossível imputar-se às rés a obrigação de pagamento dessa cláusula penal.

No que diz respeito à indenização a título de aluguel pelo fato não terem podido desfrutar do apartamento, não nos parece possível o acolhimento da pretensão.

Ocorre que, no desdobramento dos danos indenizáveis, segundo nossa lei civil, se requer, *“entre a inexecução da obrigação e o dano, uma relação de causa e efeito direta e imediata, de modo que a vítima não poderá cobrar os danos remotos, atinentes aos eventuais lucros que poderia ter auferido se tivesse efetuado os negócios que tinha em mente”* (CARLOS ROBERTO GONÇALVES ¹²), tanto que, *“ao direito compete distinguir cuidadosamente essas miragens de lucro, da verdadeira idéia de dano”* (idem, CARLOS ROBERTO GONÇALVES, com apoio em HANS ALBRECHT FISCHER ¹³).

Ora, ao contratar compra de imóvel para data futura, já estavam, os autores, residindo em outro imóvel, situação que não foi alterada pela inexecução do contrato com as rés, que, em verdade, *frustrou uma expectativa* e não uma situação de fato, com o devido respeito.

Veja-se, a propósito, o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: *“o atraso da obra não ensejou a ocorrência de danos emergentes, porque o autor, que não tinha a posse do bem, obviamente dispensava gastos com moradia, mas não com as parcelas do financiamento, que suportaria caso o imóvel tivesse sido entregue. Indevida também a indenização por lucros cessantes. Independentemente da entrega do imóvel, não restou comprovada, na hipótese, que o apelante deixou de lucrar em virtude do inadimplemento da obrigação pela imobiliária”* (cf. Ap. nº 0170956-94.2010.8.26.0100 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 31/05/2012 ¹⁴).

Rejeita-se, pois, o pedido nessa parte.

E se reconhece, nos termos do que ponderaram as rés, que o pedido de indenização por lucro cessante, tendo por fundamento as mesmas premissas de atraso na entrega do imóvel e privação da possibilidade de seu uso, implique em *bis in idem* frente ao pedido acima analisado, de indenização a título de aluguel, de modo que fica igualmente abrangido pela solução acima.

No que respeita às despesas de condomínio, porém, têm razão os autores, pois conforme se tem entendido, cuida-se de encargo atribuído ao compromissário comprador somente após a assunção da posse do imóvel: *“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONDOMÍNIO. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA. Somente quando já tenha recebido as chaves e passado a ter assim a disponibilidade da posse, do uso e do gozo da coisa, é que se reconhece legitimidade passiva ao promitente comprador de unidade autônoma quanto às obrigações respeitantes aos encargos condominiais (...). Recurso não conhecido”* (cf. REsp. nº 212799-SP - 4ª Turma STJ - 5/10/1990 ¹⁵).

Finalmente, no que respeita ao dano moral, não se olvida haja entendimento de sua ocorrência em hipótese de atraso na entrega de imóvel adquirido a partir de incorporação imobiliária.

¹² CARLOS ROBERTO GONÇALVES, *Responsabilidade Civil*, 7ª ed., 2002, Saraiva-SP, n. 92, p. 525.

¹³ CARLOS ROBERTO GONÇALVES, *ob. cit.* n. 92, p. 525.

¹⁴ www.esaj.tjsp.jus.br

¹⁵ www.stj.jus.br/SCON.


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

Cumpre verificar, contudo, que no caso destes autos os autores estão em mora no pagamento do saldo do contrato, de modo que não há como se reconhecer a existência de dano moral pela não entrega do imóvel, disponível a eles desde 02 de dezembro de 2013, com o devido respeito, de modo que rejeita-se o pedido nessa parte.

A propósito dessa premissa, cumpre considerar que a imediata entrega das chaves dependerá do pagamento do saldo devedor, de modo que o pedido em questão é também improcedente.

A ação é procedente em parte, apenas, para proibir às rés a aplicação de qualquer encargo moratório ao saldo devedor do contrato firmado com os autores no período entre o dia 15 de setembro de 2013 e até o dia 02 de dezembro de 2013, no qual deverão recalcular o saldo devedor, com direito à aplicação unicamente da correção monetária pelo INCC, bem como para impor às rés a obrigação de repetir em favor dos autores os valores que tiverem pago a título de despesas de condomínio, esses últimos acrescidos de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos pagamentos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação.

Não há direito à repetição em dobro de quaisquer desses valores, porquanto em relação ao ressarcimento dos juros de mora e outros encargos moratórios há saldo devedor ainda em aberto, de modo que não se pode afirmar ter havido pagamento, cumprindo tão somente sejam adequados os cálculos do saldo em questão; e na hipótese das despesas de condomínio, porque não haverá se falar em má fé, dada a existência de cláusula contratual.

A sucumbência é recíproca, ficando compensados os encargos devidos a esse título.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que COMINO às rés TRISUL S/A E DAISEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA a obrigação de recalcular o saldo devedor do contrato de compromisso de compra e venda firmado com os autores ARNOUD CRISTIAN GRIMBERG E LUCIANE COPPI GRIMBERG em 18 de outubro de 2010, tendo por objeto o apartamento nº 72 do Bloco 04, para que no período entre o dia 15 de setembro de 2013 e até o dia 02 de dezembro de 2013 observem a aplicação unicamente da correção monetária pelo INCC, proibido o acréscimo de qualquer encargo moratório no referido período; CONDENO as rés TRISUL S/A E DAISEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA a repetir em favor dos autores ARNOUD CRISTIAN GRIMBERG E LUCIANE COPPI GRIMBERG a importância que vier a ser apurada em regular liquidação, referente aos valores que tiverem sido pagos a título de despesas de condomínio devida pelo imóvel objeto do contrato ora discutido, acrescidos de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos pagamentos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, compensados os encargos da sucumbência, na forma e condições acima.

P.R.I.

São Carlos, 23 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**