



**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 Físico nº: **0013855-51.2010.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Promessa de Compra e Venda**  
 Requerente: **Marcelo Lopes Nevoa e outro**  
 Requerido: **Gmelina Empreendimentos Imobiliários Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

MARCELO LOPES NEVOA, ANA PAULA PIRES NEVOA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de Gmelina Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cordifolia Empreendimentos Sa, Rossi Residencial Sa, também qualificadas, alegando que as rés teriam descumprido o contrato firmado em 19 de maio de 2007 ao deixar de entregar-lhes o apartamento nº 94 com as duas (02) vagas de garagem e respectiva fração ideal de terreno do empreendimento *Orizzonti Di San Carlo*, prometido para 01 de setembro de 2009, nem mesmo após expirado o prazo de 180 dias de prorrogação previstos no contrato, vendo-se ainda impedidos de obter o financiamento para utilização de seu FGTS, pois as rés não tinham o necessário *Habite-se*, só exibido em 01 de julho de 2009, além do que, reclamam, o imóvel sobre o qual edificado o empreendimento estava onerado por hipoteca em primeiro grau em favor do *Banco Bradesco*, apontando ainda tenham sido *coagidos* a prestar caução não prevista no contrato, de valor equivalente a 4% do valor total do negócio, para pagamento do ITBI e despesas de cartório no valor de R\$ 7.326,94, de modo que concluem deva o saldo devedor do contrato permanecer “congelado” (sic.) a partir da data de expedição do habite-se e até o lapso de 180 dias, concluindo mais que, porquanto estivessem desde o final do ano de 2009 em condições de firmar o contrato de financiamento imobiliário e quitar o saldo devedor, o que não ocorreu por culpa exclusiva das rés, cumpre a essas arcar com os lucros cessantes na forma de aluguel que estima em 0,8% do valor real do imóvel, desde “a data prevista para entrega das chaves até a efetiva entrega concretizada” (sic.), de modo que, não desejando a rescisão do contrato, reclamam a.- a condenação das rés ao pagamento de multa pelo descumprimento do contrato, b.- a condenação das rés ao pagamento de indenização pelos gastos com aluguel no valor de R\$ 4.363,58, além do arbitramento de aluguel equivalente a 0,8% do valor do imóvel desde 30 de setembro de 2009 como lucros cessantes, c.- a condenação das rés à restituição da importância de R\$ 5.659,06 paga a maior e correspondente ao saldo em janeiro de 2010 e o valor do acréscimo de correção monetária e os juros para o mês de fevereiro de 2010, d.- que o financiamento bancário observe o saldo em janeiro de 2010 em R\$ 174.611,77, e.- a condenação das rés à restituição da importância de R\$ 7.326,94 paga a título de caução em garantia ou dar o imóvel em alienação fiduciária e e.- a condenação das rés ao pagamento de indenização por danos morais.

As rés, representadas por um mesmo advogado, contestaram o pedido sustentando ilegitimidade da co-ré *Gmelina Empreendimentos Imobiliários Ltda*, porquanto figure com mera vendedora, expressamente excluída de quaisquer responsabilidades pela *cláusula 3ª, parágrafo único*, do contrato discutido; no mérito, afirmam que a escassez de mão de obra, inclusive especializada, foi a causa do excesso do prazo de entrega dos imóveis, previsto no contrato para 01 de setembro de 2009, destacando mora mínima de dois (02) meses e quatro (04)



**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**

dias para obtenção do *habite-se*, do que trataram de bem informar aos autores; negam ter dificultado ou deixado de atender os autores quanto à liberação de documentos necessários à liberação do financiamento, ao tempo que apontam que o financiamento esteja paralisado junto ao *Banco Bradesco* por omissão dos autores em assinar o contrato, sem embargo do que poderiam eles ter buscado obter o crédito junto a qualquer outra instituição financeira, para o que não seria impeditivo a hipoteca do terreno em favor do *Banco Bradesco*; salientam também que o saldo a ser objeto do financiamento não pode permanecer sem correção, pois que, conforme informado, a data base para o cálculo seria em 01 de janeiro de 2010, até porque os autores já teriam obtido o financiamento junto à *Caixa Econômica Federal* e quitado o contrato em 13 de janeiro de 2011, oportunidade em que compensados o atraso na finalização da obra mediante desconto no valor dos juros; quanto à oferta de caução e alienação fiduciária, tratou-se de expediente visando “apressar” a entrega dos apartamentos a quem assim pretendesse, ainda antes de que houvesse quitação do preço, de modo que o expediente era opção e tinha caráter provisório, tanto que no instrumento respectivo consta a cessação de seus efeitos assim que quitado o saldo devedor com a liberação do financiamento, repudiando o direito dos autores à percepção de lucros cessantes ou da cumulação da multa com indenização por dano material, ou, ainda, dos danos morais, concluindo pela improcedência da ação.

Os autores replicaram reafirmando as teses da inicial e o processo foi instruído com juntada de documentos.

É o relatório.

DECIDO.

A co-ré *Gmelina Ltda* não é parte ilegítima, pois numa relação de consumo *todos os fornecedores* envolvidos na cadeia de conclusão do negócio estão solidariamente obrigados, a propósito do que regula o art. 20 do Código de Defesa do Consumidor, que “*instituiu uma solidariedade legal em toda a cadeia de fornecedores, organizados para servir ao consumidor. Cabe ao consumidor a escolha contra quem irá reclamar, (...). Frise-se que, 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<sup>1</sup>).

As questões internas da relação, portanto, deverão ser discutidas e ajustadas entre as próprias rés, em ação regressiva, posteriormente.

Rejeita-se, pois, a preliminar.

No mérito, cumpre considerar que a mora das rés na entrega do apartamento é confessada e a justificativa de que teria havido escassez de mão de obra, inclusive especializada, argumento que não pode, com o devido respeito, ser admitido, a propósito do que 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<sup>2</sup>), 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<sup>3</sup>), dentre os quais uma eventual dificuldade em obter mão de obra.

Há, pois, descumprimento culposo do contrato pelas rés, que tendo se obrigado a entregar o apartamento à autora em 01 de setembro de 2009, não o fizeram.

<sup>1</sup> CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT, SP, p. 310.

<sup>2</sup> www.esaj.tjsp.jus.br

<sup>3</sup> 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**

Esse inadimplemento gera, em favor dos autores, direito à fixação de multa pelo descumprimento do contrato, pleito procedente e que funciona como “*opção pela condenação da ré ao pagamento de indenização por perdas e danos*” e tem “*exatamente a finalidade de prefixar o valor das perdas e danos para a hipótese de descumprimento do contrato*” (cf. Ap. nº 0016935-54.2010.8.26.0006 - 3ª Câmara de Direito Privado TJSP - 29/05/2012 <sup>4</sup>).

Veja-se, ainda, a jurisprudência; “*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Entrega do imóvel com atraso - Multa contratual devida*” (cf. Ap. nº 0119280-87.2008.8.26.0000 - 1ª Câmara de Direito Privado TJSP - 14/02/2012 <sup>5</sup>).

No mesmo sentido: “*Compra e venda ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais - Atraso injustificado da entrega do imóvel e da conclusão da obra - Inadimplemento que implica multa contratual*” (cf. Ap. nº 9094630-17.2008.8.26.0000 - 2ª Câmara de Direito Privado TJSP - 15/05/2012 <sup>6</sup>).

Essa multa fica fixada em 2%, a propósito do que o contrato regula para o caso de inadimplemento dos autores (*vide cláusula décima-segunda, c. – fls. 73*).

Observar-se-á, ainda, a seguinte base de cálculo: “*Incidência de multa contratual sobre o valor já pago, até a data da expedição do habite-se*” (cf. Ap. nº 0032408-79.2011.8.26.0577 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 26/04/2012 <sup>7</sup>).

Também foi contratado o pagamento de um saldo no valor de R\$ 143.765,00 mediante contratação de financiamento (fls. 62), para o qual era imprescindível o *habite-se*.

Essa informação foi protelada pelo Banco Bradesco, que em suas informações não entrou no mérito desta indagação, à vista do claro interesse mantido com as rés, do que a leitura da inicial, não impugnada pelas rés nessa parte, dá conta suficiente.

Aqui, cabe lembrado que, “*se o fato narrado pelo autor não é impugnado especificamente pelo réu de modo preciso, este fato, presumido verdadeiro, deixa de ser fato controvertido*” (cf. JOSÉ JOAQUIM CALMOM DE PASSOS <sup>8</sup>), pois “*a regra do art. 302 dispensa o fato não contestado de prova e impede que o juiz forme uma convicção própria sobre ele*” (LUIZ GUILHERME MARINONI) <sup>9</sup>.

Contudo, este Juízo já julgou vários processos idênticos a esse nos quais o Banco do Brasil S/A, por exemplo, informou da imprescindibilidade desse *habite-se* para que o mutuário possa firmar o contrato (cf. fls. 342 dos autos nº 280/11; também às fls. 370 dos autos 2.053/10).

Fica, pois, evidente que tendo as rés obtido referida autorização do Poder Público somente 04 de março de 2010, fato comprovado nos autos por documento (*vide fls. 84*), evidentemente acabaram por impedir aos autores a quitação desse valor em tempo anterior.

À vista da impossibilidade de contratação do financiamento em tempo anterior à obtenção do *habite-se* pelas rés, “*há que se reconhecer a culpa da ré na impossibilidade da utilização, pelos autores, das cartas de crédito obtidas*”, na medida em que “*obtiveram os autores os meios para o respectivo pagamento, porém não puderam fazê-lo em virtude do não cumprimento da obrigação de entrega de documentos pela ré*”, em consequência do que, inviabilizado o pagamento pelo mutuário na forma como era possível fazê-lo em tempo anterior, cumpre ao incorporador observar “*nessa forma, deve ser aplicada às referidas parcelas apenas a correção pelo INCC, sem juros ou multa de mora pelo inadimplemento, até a data da entrega do*

<sup>4</sup> www.esaj.tjsp.jus.br

<sup>5</sup> www.esaj.tjsp.jus.br

<sup>6</sup> www.esaj.tjsp.jus.br

<sup>7</sup> www.esaj.tjsp.jus.br

<sup>8</sup> JOSÉ JOAQUIM CALMOM DE PASSOS, *Comentários ao Código de Processo Civil*, Vol. III, 8ª ed., 2001, Forense-RJ, n. 197.2/3/4, p. 287.

<sup>9</sup> LUIS GUILHERME MARINONI, *Tutela Antecipada, Julgamento Antecipado e Execução Imediata da Sentença*, 4ª ed., 2000., n. 5, p. 79.


**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**

*apartamento aos autores” (cf. Ap. nº 0216755-34.2008.8.26.0100 - 4ª Câmara de Direito Privado TJSP - 22/09/2011 <sup>10</sup>).*

Essa infração 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 01 de setembro de 2009, até a data da efetiva entrega, em 22 de maio de 2010, conforme confessado pelos autores (*vide fls. 14*).

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 <sup>11</sup>).

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 01 de setembro de 2009, até a data da efetiva entrega, em 22 de maio de 2010, conforme acima já indicado.

Atento a que já quitado o preço do contrato pelos autores, o valor desses encargos deverá ser repetido pelas rés em favor dos autores, calculados na data da 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.

No que diz respeito à impossibilidade de contratar financiamento à vista de hipoteca registrada na matrícula do imóvel em favor do *Banco Bradesco S/A*, a exemplo do que dissemos acima, há, nos já referidos processos idênticos julgados por este Juízo, informes do *Banco do Brasil S/A* informando que a existência daquela hipoteca, onerando a matrícula do imóvel, implicava em óbice à concessão do financiamento (cf. fls. 342 dos autos nº 280/11; também às fls. 370 dos autos 2.053/10).

Contudo, embora cumpra “reconhecer a culpa da ré na impossibilidade da utilização, pelos autores, das cartas de crédito obtidas”, na medida em que “obtiveram os autores os meios para o respectivo pagamento, porém não puderam fazê-lo em virtude do não cumprimento da obrigação de entrega de documentos pela ré”, a consequência legal para tal falta dos incorporadores já foi determinada acima: “dessa forma, deve ser aplicada às referidas parcelas apenas a correção pelo INCC, sem juros ou multa de mora pelo inadimplemento, até a data da entrega do apartamento aos autores” (cf. Ap. nº 0216755-34.2008.8.26.0100 - 4ª Câmara de Direito Privado TJSP - 22/09/2011 <sup>12</sup>).

Não há, portanto, como se autorizar, nos termos do pedido formulado na inicial, que “o financiamento bancário observe o saldo em janeiro de 2010 em R\$ 174.611,77”, até porque a instituição que financiou a quitação do contrato em favor dos autores não é parte nesta ação e não pode, por conseguinte, ser alcançada pelos efeitos desta sentença, nos exatos termos do que regula o art. 472, *caput*, do Código de Processo Civil.

Acerca da exigência de caução no valor de R\$ 1.326,94, apontado pelos autores como condição para entrega das chaves, as rés justificaram se tratar de expediente que visava tão somente agilizar a entrega das chaves.

O que se vê da prova juntada pelos autores, entretanto, é que dito valor referia-se

<sup>10</sup> [www.esaj.tjsp.jus.br](http://www.esaj.tjsp.jus.br)

<sup>11</sup> [www.esaj.tjsp.jus.br](http://www.esaj.tjsp.jus.br)

<sup>12</sup> [www.esaj.tjsp.jus.br](http://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**

ao ITBI (*leia-se às fls. 149*), imposto que é devido e cujo pagamento é encargo do comprador, no caso, dos autores.

O fato de ter havido antecipação não implica na desoneração dos autores, até porque, com a quitação do contrato e recebimento do imóvel, cumpria-lhes, de fato, arcar com o pagamento do tributo, de modo que não há como se acolher o pleito para determinar às rés a repetição desse valor, com o devido respeito.

No que respeita aos lucros cessantes, reclamados pelos autores pelo fato não terem podido *desfrutar* do apartamento desde 01 de setembro de 2009, que era a data prevista para a entrega do imóvel, até a efetiva realização desse ato, em 02 de junho de 2010, 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<sup>13</sup>), 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<sup>14</sup>).

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<sup>15</sup>).

Rejeita-se, pois, o pedido nessa parte.

Finalmente, no que respeita aos danos morais, é fácil constatar-se que os autores firmaram o contrato ainda em 19 de maio de 2007, honrando regularmente com suas obrigações de pagamento.

As impossibilidades de conclusão do negócio nos prazos fixados, todas, foram geradas culposamente pelas rés, que não obstante ainda impediam uma melhor solução do contrato ao aplicar juros remuneratórios e encargos moratórios ao saldo devedor.

Ora, é fácil constatar que com tal prática acabaram por impor aos autores o desembolso de valores muito superiores àqueles previstos inicialmente, e, vale repetir, sempre por inadimplemento das rés.

Com tais expedientes, as rés claramente impuseram aos autores a angústia de ver crescer as exigências de um saldo devedor onerado por encargos remuneratórios e moratórios a que eles, autores, não deram causa, o que, sem sombra de dúvidas, implica em ofensa à honra subjetiva.

Passemos, então, à liquidação desse dano.

Os autores postulam a indenização pelo valor equivalente a cinquenta (50) salários mínimos, o que nos parece exagerado para a hipótese.

Ocorre que não se pode esquecer que, ao contratar a compra de imóvel ainda por

<sup>13</sup> CARLOS ROBERTO GONÇALVES, *Responsabilidade Civil*, 7ª ed., 2002, Saraiva-SP, n. 92, p. 525.

<sup>14</sup> CARLOS ROBERTO GONÇALVES, *ob. cit.* n. 92, p. 525.

<sup>15</sup> [www.esaj.tjsp.jus.br](http://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**

construir, ou “na planta”, como utilizado no jargão mais popular, o compromissário-comprador assume, sem dúvida alguma, um risco de que o resultado não saia conforme prometido, principalmente em termos de cumprimento de prazos, circunstância que, embora não retire das rés a responsabilidade que assumiram ao contratar, permite considerar que, para fins de dano subjetivo, não era absurda aos autores a hipótese de serem submetidos aos dissabores acima descritos.

Da parte das rés, cabe destacar que agem de modo a garantir-se financeiramente, pois recebem parcelas do preço de algo cujas obras ainda irão edificar, no futuro, com riscos muito menores, permanecendo, depois, não obstante seus reiterados inadimplementos contratuais, em posição que garantisse rigidamente seu investimento: a exigir juros remuneratórios e encargos de mora, para quitação do preço e entrega do imóvel.

Da conjunção e confronto dessas circunstâncias cumpre também ponderar que, de espera efetiva, deduzido o tempo de moratória contratado em favor da ré, de 180 dias, os autores suportaram uma espera entre 01 de março de 2010 e 22 de maio de 2010 para receber o imóvel, o que equivale dizer, pouco mais de dois (02) meses, ou exatos 82 dias.

Nessas circunstâncias, cumpre reconhecer que a fixação da indenização em valor equivalente a cinco (05) salários mínimos, ou R\$ 3.260,00 na data da prolação desta sentença (*salário mínimo de R\$ 724,00 - cf. Decreto nº 8.166, de 23 de dezembro de 2013*), mostra-se suficiente a reparar o prejuízo subjetivo dos autores, como ainda a prevenir a conduta das rés no trato com os mutuários.

Referido valor deve ser acrescido de correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data desta sentença.

A ação, é, portanto, procedente em parte, para impor às rés a obrigação de pagar à autora multa contratual a ser calculada pelo percentual de 2% do total dos valores pagos pelos autores até 04 de março de 2010, atualizado pelo mesmo índice do contrato, qual seja, o INCC; também para impor às rés a obrigação de repetir em favor da autora o valor que vier a ser apurado em liquidação, referente à diferença dos valor dos encargos contratuais efetivamente cobrados sobre o saldo devedor do contrato e aquele que vier a ser apurado em regular liquidação por cálculo ou, se necessário a critério do Juízo, por arbitramento, com aplicação unicamente da correção monetária pelo INCC, para o período contratual que vai desde a data da prometida entrega do imóvel, em 01 de setembro de 2009, até a data da efetiva entrega, em 22 de maio de 2010, devendo o valor dessa diferença ser acrescido de correção monetária pelos índices do INPC, a contar da data da efetiva entrega do imóvel, em 22 de maio de 2010, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação; e, finalmente, para impor às rés a obrigação de indenizar os autores pelo dano moral, fixado no valor de R\$ 3.620,00, acrescido de correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data desta sentença.

Essas obrigações deverão ser arcadas pelas rés, solidariamente, nos termos do que regula o art. 20 do Código de Defesa do Consumidor, que, como já dito no despacho saneador, “*instituiu uma solidariedade legal em toda a cadeia de fornecedores*” (cf. CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM<sup>16</sup>).

Não obstante a ação ser acolhida apenas em parte, as rés sucumbem na parte mais relevante do pedido, que é o reconhecimento de várias faltas contratuais, devendo, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da soma das condenações, atualizado.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação e em consequência CONDENO as rés Gmelina Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cordifolia

<sup>16</sup> 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**

Empreendimentos Sa, Rossi Residencial Sa, solidariamente, a pagar aos autores MARCELO LOPES NEVOA, ANA PAULA PIRES NEVOA multa contratual a ser calculada pelo percentual de 2% (*dois por cento*) do total dos valores pagos pelos autores às rés, desde a contratação e até 04 de março de 2010, atualizado pelo índice do INCC; CONDENO as rés Gmelina Empreendimentos Imobiliarios Ltda, Cordifolia Empreendimentos Sa, Rossi Residencial Sa, solidariamente, a repetir em favor dos autores MARCELO LOPES NEVOA, ANA PAULA PIRES NEVOA o valor que vier a ser apurado em liquidação, referente à diferença dos valor dos encargos contratuais efetivamente cobrados sobre o saldo devedor do contrato e aquele que vier a ser apurado em regular liquidação por cálculo ou, se necessário a critério do Juízo, por arbitramento, com aplicação unicamente da correção monetária pelo INCC, para o período contratual que vai desde a data da prometida entrega do imóvel, em 01 de setembro de 2009, até a data da efetiva entrega, em 22 de maio de 2010, devendo o valor dessa diferença ser acrescido de correção monetária pelos índices do INPC, a contar da data da efetiva entrega do imóvel, em 22 de maio de 2010, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação; CONDENO as rés Gmelina Empreendimentos Imobiliarios Ltda, Cordifolia Empreendimentos Sa, Rossi Residencial Sa, solidariamente, a pagar aos autores MARCELO LOPES NEVOA, ANA PAULA PIRES NEVOA indenização por dano moral no valor R\$ 3.620,00 (*três mil seiscentos e vinte reais*), acrescido de correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data desta sentença; e CONDENO as rés ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da soma das condenações, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 25 de agosto de 2014.

**VILSON PALARO JÚNIOR**

Juiz de direito.

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