



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: **1003093-17.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Moral**
 Requerente: **Silvana Aparecida Sanches**
 Requerido: **Daisen Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outro**

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

Vistos.

SILVANA APARECIDA SANCHES, qualificada na inicial, ajuizou ação de Procedimento Ordinário em face de Daisen Empreendimentos Imobiliarios Ltda e Construtora Trisul S/A, também qualificados, afirmando ser compromissária compradora do apartamento nº 56 e respectiva vaga de garagem do empreendimento da ré denominado *Edifício Torre 5*, localizado na Rua Dr. Marino da Costa Terra, Vila Nery, São Carlos, tenha contratado referida promessa de compra em 14 de outubro de 2010 pelo valor de R\$ 170.873,34, a ser pago em 13 parcelas mensais de R\$ 442,50, a partir de 25/11/2010, valor esse já totalmente quitado, além de outras 16 parcelas mensais de R\$ 885,00 com vencimento a partir de 25/12/2011, também já totalmente quitadas, tendo ainda pago R\$ 44.450,00 em uma única parcela, em 10/04/2013, e mais R\$ 8.195,10 a título de corretagem, restando assim um saldo de R\$ 105.000,00, que deveria sofrer reajustamento monetário, para ser pago com recursos próprios ou mediante financiamento, na data em que as chaves fossem colocadas à sua disposição, e não obstante pactuado no *item 10* do contrato que essa entrega ocorreria no dia da expedição do habite-se, cuja data limite foi fixada no mês de abril/2013, admitida uma carência de 180 dias, tal não teria ainda ocorrido, pois segundo a inicial, o imóvel não foi entregue até a presente data, a despeito do que, obtido o *habite-se* em 02 de dezembro de 2013, passou a ré, a partir de janeiro/2014, a enviar boletos à autora para pagamento de taxa de condomínio, além do que, reclama, estaria a ré a cobrar juros entre abril/2013 a abril/2014, computando-os no saldo que a autora terá que financiar, conduta que entende irregular, não obstante o que propôs à ré pagar R\$ 35.000,00 e disponibilizar de outros R\$10.000,00 do seu FGTS, e não obstante quitado esse valor de R\$ 35.000,00, a ré ainda teria lhe cobrado uma diferença de R\$14.596,66, emitindo um boleto no valor de R\$7.753,66, pago em 30/09/2013, vindo em seguida a apontar seu nome no SERASA pelo valor de R\$53.159,11, de modo que requereu a.- a condenação da ré à entrega do imóvel, bem como b.- ao pagamento de indenização referente aos aluguéis desembolsados desde a data em que o imóvel deveria ter sido entregue, somando R\$9.888,03, acrescidos de juros e correção monetária até a efetiva devolução, c.- condenando-se ainda a ré à devolução das taxas condominiais o valor de R\$411,64, d.- condenando também a ré à devolução do valor dos juros indevidamente cobrados durante todo financiamento, e e.- à devolução da comissão de corretagem de R\$8.195,10, além da f.- condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$53.159,11, tudo em dobro conforme determinado pelo art. 42 do Código de Defesa do Consumidor.

A ré *Daisen* contestou o pedido sustentando inépcia da inicial, que a inicial, estaria a criar dificuldade intransponível ao exercício do contraditório, na medida em que a sua narrativa e seus pedidos seriam genéricos, antagônicos, contraditório e desacompanhado de fundamentação fática e legal, pois as obras estão concluídas e tal fato é inequivocamente



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

conhecido pela autora, destacando que os valores pagos a terceiros pelo contrato de corretagem não podem ser pleiteados dela, ré, até porque em momento algum é apontado qualquer vício na prestação desses serviços; ainda em preliminar, arguiu sua ilegitimidade passiva, salientando que a cobrança das taxas condominiais decorrem da instituição do *Condomínio Vila Verde Sabará*, e porque dito ente tem existência formal e personalidade autônoma, é ele o único legitimado a proceder à cobrança ou isenção das despesas de condomínio; no mérito, sustenta ter havido prescrição da pretensão da autora, porquanto a repetição do indébito em razão de suposto enriquecimento sem causa tem prazo prescricional regulado pelo art. 206, parágrafo terceiro, inciso IV, do Código Civil, salientando, a seguir, que a conclusão das obras não implica em automática disponibilização da posse do imóvel ao adquirente, que somente receberá as chaves do imóvel no caso de inexistir qualquer pendência financeira, a propósito do *Item 8.1* do Instrumento de Promessa de Venda e Compra, de modo que, não obstante obtido o *habite-se* em 02/12/2013 e convocada a autora a realizar vistoria técnica do imóvel já concluído em 30/09/2013, porque ela contava saldo devedor de R\$ 141.438,38 na ocasião, a posse não lhe foi entregue, não cumprindo a ela, ré, responder pela demora ou dificuldades da autora em obter o financiamento junto ao *Banco do Brasil* ou à *Crediserv*, esclarecendo, em relação às despesas de condomínio, que essas referem-se à implantação de benfeitorias permanentes em áreas de uso comum, a partir da instalação de cercas eletrificadas, câmeras de segurança, conservação de jardins, tratamento de piscina, salário de funcionários, entre outros, que agregam valor ao empreendimento e não constam do memorial descritivo de construção, não se tratando, portanto, de obrigação da construtora, enquanto em relação à correção monetária do saldo devedor, afirma-a justa e devida, assim como os juros, porquanto contratualmente previstos, até porque a inicial não teria apontado ilegalidade alguma dessas cláusulas, de modo que conclui pela improcedência da ação, declarando-se a autora como litigante de má-fé.

A ré *Trisul* contestou o pedido sustentando, em preliminar, sua ilegitimidade passiva, na medida em que a autora firmou contrato de venda e compra única e exclusivamente com a corré *Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda*, não existindo relação de direito material consigo, ao que aduz também a falta de interesse processual, na medida em que a reclamada devolução de valores não tem a ela, *Trisul*, como credora; no mérito, afirma não ter assumido quaisquer obrigações perante a autora, mas tão somente com a dona da obra, a corré *Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda*, concluindo pela improcedência da ação.

A autora replicou postulando a rejeição das preliminares e reafirmando os pleitos de mérito, peticionando em seguida para reclamar a conversão do pedido cominatória em rescisão de contrato.

Designada audiência de tentativa de conciliação, à vista da postulação de substituição do pedido formulada pela autora, não lograram as partes chegar a um entendimento, tendo as rés apresentado sua discordância em relação à substituição, sem embargo do que consignaram nos autos proposta de aceitar a rescisão com devolução de 100% dos valores pagos acrescido de correção monetária, recusada pela autora, em seguida ao que as partes disseram não ter outras provas a produzir, manifestando-se em alegações por memoriais, nos quais reiteram suas postulações.

É o relatório.

DECIDO.

A substituição do pedido só pode ser admitida com a concordância do réu, que no caso destes autos foi negada, a propósito do que descreve o termo de audiência de fls. 651, de modo que aplicável o proibitivo do artigo 264, caput, do C.P.C. para rejeitar o pedido da autora,



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

que deverá ser apreciado nos termos do que consta da petição inicial.

No mérito, a questão da prescrição reclamada pelas rés, com base no artigo 260, inciso IV do Código Civil, não procede, pois que para a hipótese o prazo aplicável é aquele ditado pelo artigo 205, de dez anos (Ap. nº 0004637-24.2013 - 9ª Câmara de Direito Privado TJSP - 10/03/2015).

No que diz respeito aos reclamos da autora, o que se vê é que o contrato firmado entre as partes previa a entrega para abril de 2013 (item 10, fls. 35) com previsão de prorrogação por cento e oitenta dias (capítulo 7.7.1, fls. 55), o que equivale dizer, até outubro de 2013.

A própria ré admite, entretanto, que o "habite-se" só foi expedido em 02/12/2013, de modo que é forçoso reconhecer-se que teria havido atraso na entrega, ainda que pelo curto lapso do mês de novembro de 2013 e dois dias do mês de dezembro de 2013, porquanto não seja lícito às rés pretender estivesse o imóvel apto a entrega sem a expedição do habite-se pelo poder público.

Desse atraso decorre que fosse vedado às rés a cobrança de qualquer encargo moratório ou remuneratório frente a autora, haja vista que a mora era sua.

Diante dessa circunstância, cumpre se acolha parcialmente o pedido da autora para impedir as rés a cobrança dos juros remuneratórios sobre o saldo devedor no período que vai de 01/10/2013 a 02/12/2013, pois *"estando as rés em mora, não se justifica cobrança de juros no valor da parcela, porque estas se beneficiariam de seu próprio inadimplemento contratual"*, sem embargo do que, aplicável a correção monetária que *"implica mera recomposição do valor da moeda"* (Ap. nº 0020620-61.2013 – 7ª Câmara de Direito Privado TJSP – 29/07/2015).

Mas até a expedição do habite-se seria essa a única ressalva a se fazer em relação à conduta das rés, dado que a partir de então era ônus da autora o de quitar os valores da parcela do preço que, segundo previsto na cláusula 7.4.1, deveria ser paga como "saldo do preço" (sic) a partir de recursos próprios ou financiamento imobiliário (fls. 33).

A autora não quitou essa parcela do preço, de modo que, abatidos os juros do período que vai de outubro de 2013 a 02/12/2013, como acima indicado, o saldo em aberto do contrato remanesceu em mora que não poder imputada às rés.

O pedido cominatório formulado na inicial que, segundo lá descrito, buscou *"o cumprimento da obrigação assumida pela ré de entregar o imóvel"* (fls. 07), não pode ser atendido, com o máximo respeito, senão a partir da exibição desse pagamento.

A improcedência da ação em relação a esse pleito, portanto, é inafastável.

No que diz respeito à cobrança de comissão de corretagem, não há abuso ou ilícito a ser corrigido, pois *"ainda que a prática mais comum seja o pagamento da respectiva comissão pelo vendedor, certo é que não constitui ilegalidade seja ela satisfeita pelo comprador"*, até porque *"observa-se que no mercado imobiliário, o pagamento da comissão dos corretores que trabalham no estande de vendas, usualmente, fica ao encargo dos compradores, não havendo nenhuma ilegalidade"* (Ap. nº 0004637-24.2013 – 9ª Câmara de Direito Privado TJSP – 10/03/2015).

Também em relação aos aluguéis que autora afirma desembolsados em consequência da não conclusão da obra, cumpre lembrar em relação ao pequeno intervalo de atraso na entrega, entre outubro e o início de dezembro de 2013, que *"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"* (AP. nº 0170956-94.2010 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP – 31/05/2012).

Em relação ao período que se seguiu a 02/12/2013, como visto, porque a mora é da autora, não há se falar em direito a qualquer indenização.

Finalmente, em relação à cobrança de despesas de condomínio, tem razão a autora, pois referidas despesas somente a partir da assunção da posse do imóvel podem ser



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

cobradas.

A autora os reclamou no valor de R\$411,64, os quais não foram impugnados pelas rés em termos de liquidação, de modo que fica acolhido o pedido nessa parte, devendo o valor ser acrescido de correção monetária pelo INPC, a contar do desembolso, e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.

Também os valores pagos a esse título no curso da demanda poderão ser incluídos na liquidação da sentença, por força do artigo 290 do C.P.C.

No que diz respeito ao dano moral, sendo preponderante a mora da autora, de rigor rejeitar-se o pedido nessa parte, sempre renovado o máximo respeito em relação ao seu entendimento e ao de seu procurador.

A sucumbência é recíproca e, assim, ficam compensados os encargos devidos a esse título.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que condeno as rés Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda e Construtora Trisul S/A à reformular o saldo devedor do contrato firmado com a autora SILVANA APARECIDA SANCHES para que os juros remuneratórios não sejam cobrados, em relação a parcela de saldo do preço de R\$105.000,00 de que trata a cláusula 7.4.1, no período de 01/10/2013 a 02/12/2013; condeno as rés Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda e Construtora Trisul S/A a repetir em favor da autora SILVANA APARECIDA SANCHES a importância de R\$411,64 (quatrocentos e onze reais e sessenta e quatro centavos), acrescida de correção monetária pelo INPC, a contar do desembolso, e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação, bem como os valores pagos a título de despesas de condomínio no curso da demanda, por força do artigo 290 do C.P.C., compensados os encargos da sucumbência na forma e condições acima.

P.R.I.

São Carlos, 31 de agosto de 2015.

Vilson Palaro Júnior
 Juiz de direito.

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