



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

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

SENTENÇA

Processo Digital **1012205-39.2016.8.26.0566**

nº:

Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Moral**

Requerente: **Marcia Cristina Rodrigues**

Requerido: **Daisen Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flavia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos.

Márcia Cristina Rodrigues ajuizou a presente ação em face de Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Trisul S/A, requerendo a condenação das rés: 1) ao ressarcimento da quantia de R\$ 46.158,15; 2) ao pagamento de indenização, a título de danos morais, ao arbítrio do juízo. Aduziu, em síntese, que: **a)** em 26.08.2015, negociou com as rés a aquisição de uma unidade autônoma no Condomínio Vila Verde Sabará, situado na Rua Dr. Marino da Costa Terra, 1000, Vila Nery, São Carlos, pelo valor de R\$ 205.000,00, em cuja proposta pagaria no ato da compra a quantia de R\$ 105.000,00 e, o restante, mediante financiamento; **b)** a autora retornou a sua cidade para providenciar a documentação e o financiamento junto ao seu banco e, passados 48 dias, ao retornar à empreendedora para assinar o contrato e efetuar o pagamento do sinal, o representante da Trisul disse-lhe que não poderia honrar o compromisso assumido e que o valor do imóvel seria de R\$ 215.000,00; **c)** as rés lhe fizeram nova proposta, no valor de R\$ 211.000,00 e por não dispor de mais tempo para comprar outro imóvel,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

acabou assinando o contrato de compra e venda em 05.09.2015 pelo valor de R\$ 211.000,00; **d)** o sinal, no valor de R\$ 105.000,00, foi pago da seguinte forma: **d.1)** R\$ 6.000,00 em duas parcelas mensais e consecutivas de R\$ 3.000,00, acrescidas de juros de 12% ao ano, que importaram na quantia de R\$ 3.042,77; **d.2)** 99.000,00 a serem pagos em uma única parcela que, acrescida de juros de 12% ao ano, importaram no montante de R\$ 100.887,69, com vencimento em 25.11.2015; **d.3)** 1.000,00 a serem pagos em uma única parcela que, acrescida de juros de 12% ao ano, representaram a quantia de R\$ 1.418,26, com vencimento em 25.11.2018; **e)** a autora pagou às rés em 27.10.2015 o valor de R\$ 105.000,00, referente à entrada, porém não teve as chaves e nem a posse do imóvel na data combinada, sofrendo um prejuízo de novembro de 2015 a maio de 2016 no montante de R\$ 7.497,00; **f)** pagou em 24.11.2015 antecipadamente ao vencimento que seria em 24.12.2015, a fatura nº 2098845, no valor de R\$ 3.129,73; **g)** em 17.03.2016 pagou o valor de R\$ 3.000,00, que deixaram de cobrar na data correta, acrescida de juros e correção que a própria empreendedora demorou para assinar o contrato e enviar à autora para efetuar o financiamento, no valor de R\$ 6.502,98; **h)** por erro de digitação no contrato assinado pelas rés, houve atraso na conclusão do processo de financiamento junto à CEF; somente em 18.02.2016 a documentação foi novamente levada à CEF para aprovação do financiamento; **i)** somente em 10.03.2016 o contrato foi assinado pela autora, mas em 15.03.2016 as rés enviaram um e-mail à autora apresentando um débito de R\$ 11.413,21, alegando que se referia aos juros e correções monetárias do período em que o processo ficou parado aguardando correção na digitação do contrato e cobrando também o pagamento da segunda parcela de R\$ 3.000,00 cujo boleto não haviam encaminhado à autora; **j)** as


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

chaves somente foram entregues em 17.05.2016; **k)** após receber as chaves do imóvel, constatou que ele apresentava diversos problemas como manchas nas paredes, cerâmicas danificadas, paredes lascadas, falta de alçapão no banheiro, mas, embora tenham encaminhado e-mail para as rés e pedindo providências para os reparos necessários, foi informada de que não iriam fazer os reparos necessários.

A ré Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda., em contestação de fls. 340/363, suscitou preliminar de inépcia da inicial. No mérito, requereu a improcedência dos pedidos, alegando, em síntese, que: **1)** o imóvel foi adquirido pronto e acabado, tendo a autora assinado termo de vistoria técnica, concordando com a entrega do imóvel no estado em que se encontrava; **2)** o valor da unidade e as condições de pagamento estão estampados no quadro resumo do compromisso, não havendo que se falar em valores diferentes dos previstos; **3)** não há nenhuma prova nos autos de que o imóvel teria sido prometido à autora pelo valor alegado, uma vez que somente firmou o compromisso de venda e compra em outubro de 2015; **4)** assim, não há que se falar em ressarcimento de valores que a autora deixou de perceber por diferença ofertada anteriormente; **5)** a autora afirma aleivosamente que atrasos na negociação do imóvel e a suposta existência de vícios construtivos na unidade lhe teriam causado dor de ordem material e moral, o que resta impugnado; **6)** improcedem os pedidos de ressarcimento pleiteados pela autora.

A ré Trisul S/A, em contestação de fls. 482/487, suscitou preliminares de ilegitimidade passiva e de falta de interesse processual e, no mérito, requereu a improcedência dos pedidos, alegando, em síntese: **1)** ausência de prova do fato constitutivo do direito do autor; **2)** a Trisul não

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

assumiu qualquer obrigação com a autora, mas somente com a proprietária da obra, a Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda.; **3)** não cabimento da inversão do ônus da prova.

Réplica de fls. 514/537 à contestação da ré Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Réplica de fls. 538/539 à contestação da ré Trisul S/A.

Decisão de fls. 540 designou audiência de conciliação.

Audiência de conciliação de fls. 547 restou infrutífera diante da ausência da autora e de seu procurador.

É o Relatório.

Fundamento e Decido.

Julgamento antecipado da lide nos termos do art. 355, I, do NCPC.

Acolho a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela ré Trisul S/A.

De acordo com o contrato de intermediação imobiliária digitalizado a fls. 416, é possível verificar que a ré Trisul S/A atuou tão somente na intermediação da venda do imóvel, não havendo participação no contrato de compra e venda, que foi celebrado entre a autora e a ré Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda.

De rigor, portanto, a extinção do processo, sem resolução do mérito, em relação à ré Trisul S/A, em razão de sua ilegitimidade passiva.

Afasto a preliminar de inépcia da petição inicial suscitada pela ré Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda., tendo em vista que, embora a inicial não prime pela melhor técnica, analisando-a em seu conjunto é possível deduzir a pretensão da autora, tendo em mira o princípio da

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

primazia do julgamento do mérito.

No mérito, aduziu a autora que em 26.08.2015 negociou com as rés a aquisição de uma unidade autônoma no Condomínio Vila Verde Sabará, situado na Rua Dr. Marino da Costa Terra, 1000, Vila Nery, São Carlos, cujo valor apresentado foi de R\$ 205.000,00, dos quais R\$ 105.000,00 seriam pagos no ato da formalização da compra e R\$ 100.000,00 seriam pagos mediante financiamento.

Com base nessa “oferta de negociação”, retornou para sua cidade para levantar o dinheiro da entrada do imóvel que estava aplicado rendendo juros e, ao voltar para São Carlos para efetuar o pagamento e assinar o contrato, as rés voltaram atrás na negociação em relação ao valor, majorando-o para R\$ 215.000,00, alegando que o imóvel foi valorizado no período de 48 dias, período concedido à autora com a promessa de manter o preço do imóvel para que a autora providenciasse a documentação necessária junto ao banco e tivesse a resposta deste para a conclusão do financiamento.

Sentindo-se injustiçada a autora manifestou sua discordância em pagar mais do que o que foi combinado no momento da compra. As rés apresentaram outra proposta no valor de R\$ 211.000,00, dizendo que com esse valor liberariam imediatamente o contrato e a documentação necessária para o processo de financiamento.

Como precisava mudar para São Carlos até o final de dezembro de 2015, por motivos profissionais, a autora não tinha mais tempo de procurar outro imóvel, o que a levou a fechar o negócio com as rés pelo valor exigido, conforme descrito na promessa de compra e venda assinada em 5 de setembro de 2015, pelo valor de R\$ 211.000,00.

Prosseguiu dizendo que pagou às rés o valor de R\$ 105.000,00

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

em 27.10.2015, mas não recebeu as chaves nem a posse do imóvel. A não entrega do imóvel por parte da ré acabou por majorar de forma absurda o valor principal, além dos prejuízos arcados pela autora até o mês de junho de 2016, descritos nos itens de “1” a “12” (fls. 10/12), que totalizaram a quantia de R\$ 43.333,97.

Pelos documentos carreados aos autos e pela leitura da inicial e das contestações, é possível concluir que a ré não chegou a dar ensejo a uma obrigação de venda formal, mediante pré-contrato. Não deve, portanto, responder pelo não cumprimento de obrigação, uma vez que imprescindível a existência de compromisso de venda e compra assinado para se ter por ultimado o negócio celebrado entre as partes.

O que se conclui pelos fatos narrados, é de que houve, no máximo, tratativas entre as partes que caminharam para a conclusão do contrato de venda e compra por elas assinado.

Essas tratativas não geram qualquer obrigação da vendedora ou incorporadora em manter o preço do imóvel.

Nesse sentido: Indenização Perdas e Danos Proposta de compra de dois imóveis Alegado prejuízo decorrente da não conclusão do negócio, diante imobilização do capital destinado ao seu pagamento Ausência de comprovação de aceitação da proposta pelos proprietários Inexistência de vínculo obrigacional - Ônus da prova do autor (art. 333, I do CPC), do qual não se desincumbiu Sentença confirmada Aplicação do disposto no artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça - RECURSO NÃO PROVIDO (TJSP; Apelação 9156929-93.2009.8.26.0000; Relator (a): Elcio Trujillo; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 9.VARA CIVEL; Data do Julgamento: 05/06/2012; Data de Registro:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

07/06/2012).

O contrato, ademais, é claro ao informar na cláusula “5.2” que o comprador somente será imitido na posse de sua unidade autônoma, com o recebimento das respectivas chaves, desde que preencha os seguintes requisitos: a) esteja em dia com o cumprimento de todas as obrigações decorrentes do instrumento; b) tenha formalizado junto à instituição financeira o contrato de financiamento imobiliário; c) formalize junto à vendedora a alienação fiduciária do imóvel objeto do contrato, na hipótese de pagamento do saldo devedor com recursos próprios (fls. 32).

Enquanto não satisfeitos tais requisitos, não há como impor à vendedora o cumprimento de sua parte na avença. Inteligência do art. 476 do Código Civil.

O imóvel já se encontrava pronto por ocasião da compra e venda, tendo a autora apostado seu “ciente” no termo de ciência e aceite (fls. 420).

O contrato de compromisso de venda e compra celebrado com a ré foi formalizado em 23 de outubro de 2015 (fls. 414), porém o contrato de compra e venda de unidade isolada vinculada a empreendimento e mútuo com obrigações e alienação fiduciária tendo como partes a CEF e a autora foi assinado somente em 01 de março de 2016 (fls. 54).

O valor do imóvel, por outro lado, é aquele constante do contrato de compra e venda, ou seja, R\$ 211.000,00 (fls. 395), cabendo à autora cumprir sua parte na avença, efetuando o pagamento do valor na forma prevista contratualmente.

E não há de se cogitar de ausência de pagamento de qualquer

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

parcela em razão de não encaminhamento de boleto, uma vez que poderia a autora se valer dos meios necessários para tanto, inclusive utilizando-se de medida judicial de consignação em pagamento.

Por outro lado, não há como transferir à vendedora do imóvel as despesas relacionadas com transporte do município de origem até este município de São Carlos (combustível e pedágio), como pretende a autora. Não pode a ré arcar com esse ônus que pertence exclusivamente à autora. Cuida-se de opção dela que residia em uma cidade e comprou imóvel em outra cidade.

Não se vislumbra ilegalidade na incidência de juros e correção monetária sobre eventuais parcelas em aberto, uma vez que não se pode transferir ao vendedor a demora natural na tramitação do processo de financiamento junto à CEF.

Não se cogita, pelas mesmas razões, de transferir à vendedora do imóvel as despesas de aluguel como pretende a autora, uma vez que a demora na entrega das chaves se deu em virtude do descumprimento por parte da autora no pagamento dos valores previstos contratualmente.

Incabível a cobrança de honorários contratuais, decorrentes da contratação de advogado para o ajuizamento da ação, mesmo porque não foi a ré quem deu causa ao tempo decorrido até a entrega das chaves.

Além disso, o ressarcimento de honorários está limitado ao disposto no art. 85 do NCPC.

Dada a possibilidade da contratação de advogado por diferentes valores, com ampla liberdade, optou o legislador por limitar o valor de ressarcimento a cargo do vencido de acordo com os parâmetros do artigo 85, NCPC. Assim, os honorários contratuais não comportam ressarcimento



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

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

frente ao vencido.

Nesse sentido: Honorários advocatícios - Tese de que os réus vencidos deveriam arcar com os honorários contratuais da parte autora - Descabimento - Sentença mantida pelos próprios fundamentos (TJSP Apel. 0006839-63.2009.8.26.0022 Rel. Milton Carvalho 7ª Câm. Dir. Privado j. 09.11.2011).

Com relação às despesas com pintura do imóvel, tratando-se de vício aparente, caberia à autora recusar o recebimento das chaves e não assinar o respectivo termo, em cujo item “II” a autora declarou haver procedido a uma vistoria na unidade residencial e constatou que se encontrava na mais absoluta regularidade, em perfeitas condições de uso (fls. 446).

Procede, no entanto, o pedido de condenação da ré ao pagamento das despesas de IPTU e condomínio, as quais são de responsabilidade de quem detém a posse do imóvel.

Nesse sentido: VENDA E COMPRA DE IMÓVEL – Rescisão do contrato, por desistência dos compradores – Sentença de procedência que determinou a devolução de 80% dos valores pagos aos autores – Recurso das requeridas. ILEGITIMIDADE DA CORRÉ HELBOR – Empresa que integra o mesmo grupo empresarial e que mantinha relação jurídica com os autores, e como interveniente direta na cadeia de consumo deve responder solidariamente, pela aplicação da teoria da aparência. Personalização da unidade - Pretensão de dedução de valores previstos para reversão da unidade conforme planta e memorial padrão – Abusividade – Alterações introduzidas no imóvel que acabam por valorizá-lo, aumentando seu valor de mercado – Sentença, contudo, que determinou a dedução de R\$ 2.852,42, a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

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

esse título, mantida, ante a inexistência de recurso da parte interessada.

DESPESAS CONDOMINIAIS E DE IPTU – Responsabilidade de quem detém a posse do imóvel – A entrega das chaves define o momento a partir do qual surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais – "Taxas" condominiais pretéritas e IPTU que são de responsabilidade da construtora.

CORREÇÃO MONETÁRIA – Termo inicial de incidência a partir do desembolso de cada parcela, por se tratar de mera recomposição do valor da moeda. SUCUMBÊNCIA – Ônus sucumbenciais atribuídos exclusivamente às requeridas que se mantêm, ante o decaimento mínimo dos autores. Recurso desprovido (TJSP; Apelação 1066023-09.2017.8.26.0100; Relator (a): Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 30ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/06/2018; Data de Registro: 15/06/2018).

Assim sendo, deverá a ré restituir à autora os valores por ela desembolsados para o pagamento de despesas condominiais e IPTU até a data da entrega das chaves.

Não havendo má-fé na cobrança, mas mera divergência quanto à interpretação da lei, essa devolução deve ser simples e não em dobro.

Por fim, não há que se falar em condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais. Ainda que eventual atraso pudesse ser atribuído à ré, tal fato não ultrapassaria a esfera do mero aborrecimento.

Nesse sentido: COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – Repetição de indébito – Pretensão de restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem – Atraso na entrega do imóvel – Danos materiais – Lucros cessantes – Danos Morais – Restituição de honorários advocatícios –


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Procedência parcial – Insurgência das Requeridas. COMISSÃO DE CORRETAGEM – Aplicação do prazo trienal para a pretensão – Tese firmada no REsp nº 1.551.956/SP, representativo de controvérsia repetitiva – Contrato e pagamentos realizados em março/2010 e ação ajuizada em janeiro/2015 – Prescrição configurada. TERMO INICIAL DE MORA – Entrega do imóvel prevista para agosto de 2010, com tolerância de 180 dias – Prazo final para entrega do imóvel em fevereiro de 2011 – Mora da construtora configurada a partir de março de 2011. TERMO FINAL DE MORA – Imóvel já estava disponível com expedição do habite-se em 08/08/2011 – Chaves entregues aos autores após a efetivação do financiamento, em janeiro/2012 – Mora da construtora configurada até agosto/2011. RESTITUIÇÃO DO VALOR DE JUROS – Montante despendido pelos autores – Documentação anexada comprova o responsável pelo pagamento – Restituição devida. **DANO MORAL - Inocorrência - Descumprimento contratual que não atingiu a honra, imagem ou causou dor e constrangimento aos autores.** HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS - Indenização pelos gastos com contratação de advogado que se restringe às hipóteses de inadimplemento de obrigação, previstas nos arts. 389, 395 e 404, do Código Civil, e que se referem a diligências extrajudiciais - Entendimento que vem se firmando no STJ – Hipótese dos autos diversa - Indenização não devida – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (TJSP; Apelação 1005514-83.2015.8.26.0100; Relator (a): Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 15ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/06/2018; Data de Registro: 19/06/2018).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Pelo exposto:

a) julgo extinto o processo, sem resolução do mérito, em relação à ré Trisul S/A, com fundamento no art. 485, VI, do NCPC, por verificar a ausência de ilegitimidade passiva. Sucumbente, condeno a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios em favor do patrono da ré Trisul S/A, que arbitro em 10% do valor atribuído à causa, com atualização monetária a partir do ajuizamento e juros de mora a partir da publicação desta;

b) julgo procedente, na parte mínima, o pedido formulado pela autora, para o fim de condenar a ré Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda. a restituir os valores desembolsados pela autora, sob os títulos IPTU e despesas condominiais, anteriores à entrega das chaves do imóvel.

Julgo improcedentes todos os demais pedidos.

Sucumbente na maior parte, condeno a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios em favor do patrono da ré Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda., que arbitro em 10% do valor atribuído à causa, com atualização monetária a partir do ajuizamento e juros de mora a partir da publicação desta.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 20 de junho de 2018.

Juiz(a) **Flavia de Almeida Montingelli Zanferdini**

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

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