



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: **0020049-67.2010.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Compra e Venda**
 Requerente: **Paulo Enout de Assunção e outro**
 Requerido: **Gmelina Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outros**

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

Vistos.

PAULO ENOUT DE ASSUNÇÃO, ANDREA DE CARVALHO BOURROUL, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de Gmelina Empreendimentos Imobiliarios Ltda, Cordifolia Empreendimentos Sa, Rossi Residencial Sa, também qualificadas, alegando que as rés teriam descumprido o contrato firmado em 18 de maio de 2007 ao deixar de entregar-lhe o apartamento nº 108 com as duas (02) vagas de garagem e respectivo 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 ou a data fixada pelas rés, em 30 de janeiro de 2010, tendo dita entrega ocorrido somente em 10 de agosto de 2010, reclamando tenham as rés criado empecilho à obtenção de financiamento para quitação do saldo devedor por não apresentarem o necessário *Habite-se*, só exibido em 04 de março de 2010, oportunidade em que a co-ré *Gmelina Ltda* teria dado o imóvel em *primeira, única e especial hipoteca* em favor do *Banco Bradesco S/A*, impedindo-a obter crédito junto a outra instituição financeira de sua escolha até 21 de outubro de 2010, quando cancelado esse ônus real, a despeito de que, pelo disposto no *parágrafo único da cláusula 21ª* do contrato, tenham as rés se obrigado a entregar o imóvel *livre e desembaraçado de ônus reais*, reclamando mais tenham sido *coagidos* a aceitar submeter-se à oferta de caução não prevista no contrato, de valor equivalente a 4% do valor total do negócio, além da assinatura de um *contrato particular de financiamento com alienação fiduciária e outros pactos*, como condição para entrega das chaves, de modo que reclamam o desembolso de aluguéis não programados, enquanto aguardavam a entrega do imóvel pelas rés, no valor de R\$ 7.613,19, além de lucros cessantes na forma de aluguel que estima em 0,8% do valor real do imóvel, desde 30 de setembro de 2009 até 10 de agosto de 2010, insurgindo-se contra a cobrança dos juros durante o período de mora das rés na apresentação do *habite-se*, o que se verificou desde 01 de julho de 2009 até 04 de março de 2010, além de reclamar seja tomado o saldo devedor em 01 de janeiro de 2010, última data para a entrega do imóvel, que era de R\$ 114.925,82, e que ele permaneça sem alteração ou acréscimo uma vez que a esse tempo já tinham condição de quitação mediante financiamento bancário, não o tendo feito por culpa exclusiva das rés, inconformando-se ainda com a cobrança, pelas rés, de taxas de condomínio já que não tinha a posse nem a disponibilidade do imóvel, de modo que requereram a.- *condenação das rés ao pagamento de multa pelo descumprimento do contrato*, b.- *indenização pelo valor dos aluguéis que efetivamente desembolsaram de R\$ 7.613,19*, c.- *arbitramento de aluguel equivalente a 0,8% do valor do imóvel desde 30 de setembro de 2009 como lucros cessantes no valor de R\$ 11.470,20*, d.- *congelamento do saldo a ser financiado em 30 de janeiro de 2009 para condenação das rés à restituição de R\$ 3.010,51 acrescido indevidamente ao saldo devedor*, e.- *dispensa em arcar com o pagamento de despesas de*


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

condomínio antes de recebida a posse do imóvel e restituição dos valores pagos de R\$ 655,27, e f.- indenização por danos morais no valor de R\$ 27.000,00.

As rés, representadas por um mesmo advogado, contestaram o pedido sustentando ilegitimidade passiva da co-ré *Gmelina* que teria participado do negócio como mera vendedora, sem responsabilidade pela incorporação em si; no mérito, apontam que por conta da escassez de mão de obra, inclusive especializada, foi obrigada a exceder o prazo de entrega dos imóveis, daquele previsto no contrato, 30 de janeiro de 2011, para 04 de março de 2011, quando obtido o *habite-se*, apontando mora mínima de um (01) mês e quatro (04) dias, do que trataram de bem informar a autora; negam ter dificultado ou deixado de atender a autora 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 da autora em assinar o contrato, sem embargo do que poderia a autora 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 junho de 2010, com oportunidade de que os adquirentes firmassem os contratos até agosto de 2010, até porque está previsto no contrato que, após a expedição do *habite-se*, o saldo passaria a ser atualizado pelo IGPM, em agosto de 2010, portanto, e, a partir de setembro de 2010, acrescido de juros de 1% ao mês; 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; concluem, assim, que a entrega das chaves à autora depende apenas e tão somente de que ela pague o valor que seria objeto do contrato de financiamento.

Afastadas as preliminares, o feito foi instruído com prova documental e prova oral emprestada, após o que as partes reafirmaram suas postulações.

É o relatório.

Decido.

Cumpra inicialmente 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 - 28/09/2011¹), 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 - 01/02/2012²), 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.

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

¹ www.esaj.tjsp.jus.br

² 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

0016935-54.2010.8.26.0006 - 3ª Câmara de Direito Privado TJSP - 29/05/2012 ³).

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 ⁴).

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 ⁵).

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. 62*).

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 ⁶).

Também foi contratado o pagamento de um saldo no valor de R\$ 95.030,00 mediante contratação de financiamento (*fls. 52*), para o qual era imprescindível o *habite-se*.

Essa informação foi protelada pelo Banco Bradesco, que em sucessivas oportunidades apresentou justificativas, com o devido respeito, pífias (*vide fls. 444, fls. 446/447, fls. 417, fls. 420/421, fls. 441*), prestando, depois, informações que não entraram no mérito da indagação (*vide fls. 449*), à vista do claro interesse mantido com as rés, do que a leitura da inicial dá conta suficiente.

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 incontroverso nos autos, 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 “*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 ⁷).

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 10 de agosto de 2010.

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*”

³ www.esaj.tjsp.jus.br

⁴ www.esaj.tjsp.jus.br

⁵ www.esaj.tjsp.jus.br

⁶ www.esaj.tjsp.jus.br

⁷ 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 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 ⁸).

O que se nega às rés, portanto, é o direito de aplicar outros encargos que não a correção monetária do saldo devedor, até a efetiva entrega do imóvel, ocorrida em 10 de agosto 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 ⁹).

Acerca da exigência de caução como condição para entrega das chaves, as rés esclareceram que tal expediente visava tão somente agilizar a entrega das chaves, sendo, pois, fato contratual superado, até porque não atendido pelos autores.

No que respeita aos lucros cessantes, reclamados pelos autores pelo fato não terem podido *desfrutar* do apartamento desde a data prevista para a entrega do imóvel, até a efetiva realização desse ato, em 10 de agosto 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 ¹⁰), 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 ¹¹).

Ora, ao contratar compra de imóvel para data futura, já estava a autora 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

⁸ www.esaj.tjsp.jus.br

⁹ www.esaj.tjsp.jus.br

¹⁰ CARLOS ROBERTO GONÇALVES, *Responsabilidade Civil*, 7ª ed., 2002, Saraiva-SP, n. 92, p. 525.

¹¹ CARLOS ROBERTO GONÇALVES, *ob. cit. n. 92*, p. 525.


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

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 ¹²).

Rejeita-se, pois, o pedido nessa parte.

Quanto à devolução dos juros pagos antes da entrega das chaves, cumpre considerar que, embora as rés os tenha, de fato, exigido, porque já determinado nesta sentença que as rés repitam, em favor dos autores, os encargos remuneratórios e moratórios aplicados sobre o saldo devedor do contrato desde a data da prometida entrega do imóvel, em 01 de setembro de 2009, até a imissão daqueles na posse, em 10 de agosto de 2010, admitida a cobrança tão somente da correção monetária pelo INCC para esse período, fica prejudicada tal postulação.

Já o pleito de isenção da obrigação dos autores pagarem o valor das despesas de condomínio é procedente, pois se não tinham posse do imóvel não haverá de se lhe exigir devesse arcar com essa obrigação, até o dia 10 de agosto de 2010, data a partir da qual receberam o bem e passam, portanto, a arcar com as referidas despesas.

O pedido dos autores, de restituição de R\$ 655,27 pagos antes dessa posse, não foi objeto de impugnação pelas rés, e como se sabe, “*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 ¹³), 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 ¹⁴).

Logo, cumpre acolhido esse pedido para impor às rés a obrigação de repetir, em favor dos autores, a importância de R\$ 655,27, acrescida de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data do efetivo pagamento, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação.

Finalmente, no que respeita aos danos morais, é fácil constatar-se que os autores firmaram o contrato ainda em 18 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 impediavam 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 não apenas impuseram aos autores a angústia de uma espera superior a três (03) anos, para assunção da posse do imóvel, como ainda os mantiveram em estado de aflição, à vista das exigências de um saldo devedor acrescido por encargos remuneratórios e de mora a que os autores não deram causa, sempre exigindo a quitação do saldo devedor para entrega do bem, inclusive com cobrança formal e ameaça de inclusão de seus nomes no Serasa, 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)

¹² www.esaj.tjsp.jus.br

¹³ 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.

¹⁴ 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

salários mínimos, o que nos parece exagerado para a hipótese.

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

Prometida a entrega da posse para 01 de setembro de 2009 e ocorrida essa em 10 de agosto de 2010, temos uma demora de onze (11) meses, circunstâncias frente a qual cumpre reconhecer que a fixação da indenização em valor equivalente a cinco (05) salários mínimos, se nos afigura suficiente a reparar o dano moral.

Tomando-se por base o disposto na Súmula 362 do Superior Tribunal de Justiça, para fins de liquidação do dano, fica eleito o salário mínimo vigente na data desta sentença (*salário mínimo de R\$ 788,00 - cf. Decreto nº 8.381, de 2014*), de modo que a condenação totaliza o valor de R\$ 3.940,00 e 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 aos autores 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 valores dos encargos contratuais efetivamente cobrados sobre o saldo devedor do contrato no período de 01 de setembro de 2009 a 10 de agosto de 2010 e aquele que vier a ser apurado, no mesmo período, a partir da aplicação unicamente da correção monetária pelo INCC, devendo o valor dessa diferença ser acrescido de correção monetária pelos índices do INPC, a contar da data da efetiva entrega do imóvel, em 10 de agosto de 2010, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação; também para isentar os autores da obrigação de arcar com o pagamento das despesas de condomínio no período anterior a 10 de agosto de 2010, cumprindo às rés repetir, em favor dos autores, a importância de R\$ 655,27, acrescida de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data do efetivo pagamento, 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\$ 3.940,00, 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 MIRAGEM¹⁵).

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.

¹⁵ 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

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação e em consequência CONDENO as rés Gmelina Empreendimentos Imobiliarios Ltda, Cordifolia Empreendimentos Sa, Rossi Residencial Sa a pagar aos autores PAULO ENOUT DE ASSUNÇÃO, ANDREA DE CARVALHO BOURROUL 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 a repetir em favor dos autores PAULO ENOUT DE ASSUNÇÃO, ANDREA DE CARVALHO BOURROUL o valor que vier a ser apurado em liquidação, referente à diferença entre o valor dos encargos contratuais efetivamente cobrados sobre o saldo devedor do contrato no período de 01 de setembro de 2009 a 10 de agosto de 2010 e aquele que vier a ser apurado, no mesmo período, mediante aplicação unicamente da correção monetária pelo INCC, devendo o valor da diferença assim apurada ser acrescido de correção monetária pelos índices do INPC, a contar de 10 de agosto de 2010, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação; DECLARO A ISENÇÃO dos autores, até o dia 10 de agosto de 2010, em pagar quaisquer despesas de condomínio incidentes sobre o apartamento nº 108 com as duas (02) vagas de garagem, respectivo terreno e respectiva fração ideal de terreno do empreendimento *Orizzonti Di San Carlo*; CONDENO as rés Gmelina Empreendimentos Imobiliarios Ltda, Cordifolia Empreendimentos Sa, Rossi Residencial Sa repetir em favor dos autores PAULO ENOUT DE ASSUNÇÃO, ANDREA DE CARVALHO BOURROUL a importância de R\$ 655,27 (*seiscentos e cinquenta e cinco reais e vinte e sete centavos*), acrescida de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data do efetivo pagamento, 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 a pagar aos autores PAULO ENOUT DE ASSUNÇÃO, ANDREA DE CARVALHO BOURROUL indenização por dano moral no valor 3.940,00 (*três mil novecentos e quarenta 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, 13 de janeiro de 2015.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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