



**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 nº: **1006119-23.2014.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Moral**  
 Requerente: **BRUNO CESAR PREVIERO e outro**  
 Requerido: **DAISEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

Vistos.

## SENTENÇA

Processo Digital nº: **1006119-23.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Moral**  
 Requerente: **BRUNO CESAR PREVIERO e outro**  
 Requerido: **DAISEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

Os autores Bruno Cesari Previero e Adriana Aparecida dos Santos Previero propuseram a presente ação de indenização por danos materiais e morais cumulada como lucros cessantes contras as empresa rés Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda e Trisul Incorporadora e Construtora S/A, pedindo: a) entrega imediata das chaves do imóvel, sob pena de multa diária no valor de R\$ 5.000,00; b) congelamento do saldo devedor desde abril de 2013, ou, desde a data da citação, sob pena de multa diária no valor de R\$ 5.000,00; c) nulidade da cláusula de tolerância (cláusula 07, item 7.1 do quadro resumo integrante do compromisso de compra e venda), por inexistência de caso fortuito ou força maior; d) devolução, em dobro do valor cobrado indevidamente a título de correção monetária, juros e multa pré-chaves, desde a data do respectivo desembolso; e) devolução, em dobro, do valor cobrado indevidamente a título de correção monetária, juros e multa após o termino do prazo de entrega (abril de 2013) desde a data do respectivo desembolso; f) fixação do valor indenizatório a título de dano material, na modalidade de lucros cessantes mensais, com base na mesma estipulação que no contrato houver sido posta em desfavor do autor – desde o primeiro dia de atraso na entrega, ou, subsidiariamente, com base de 1% sobre o valor do imóvel por mês de atraso – ou, ainda, subsidiariamente, por arbitramento do juiz; g) multa penal pelo atraso na entrega do imóvel, caso tal multa esteja prevista em qualquer outro instrumento assinado, sem



**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**

prejuízo dos lucros cessantes; h) dano moral, no valor de R\$ 30.000,00; i) ressarcimento do valor das despesas condominiais pagas, bem como todas as despesas, em virtude do atraso da obra; j) consignação em Juízo dos valores a que for condenadas as rés; l) honorários advocatícios em 20% sobre o valor da condenação.

Os autores apresentaram emenda à petição inicial às folhas 193/195, pedindo o ressarcimento em dobro da taxa referente ao cancelamento da hipoteca.

As rés, em contestação de folhas 208/243, alegam falta de interesse de agir em relação ao pedido de dano moral; inépcia do pedido inicial com relação aos lucros cessantes; e, quanto ao mérito, pedem a improcedência do pedido, porque os autores não demonstraram que estavam adimplentes ao tempo da disponibilização da entrega das chaves.

Os autores, em réplica de folhas 369/409, reafirmaram que as rés atrasaram a entrega do imóvel, correspondente a 17 meses.

É o relatório. Fundamento e decido.

A questão é contratual. As matérias fáticas devem ser comprovadas por documentos.

Afasto as preliminares, porque a petição inicial é inteligível, especificando a causa de pedir de cada pedido, o que possibilitou o contraditório.

Os autores, conforme folhas 11, alegam a nulidade da cláusula de tolerância, especificada no item 7.1 do instrumento particular de compra e venda.

Define a referida cláusula (folhas 91): “A conclusão das obras e entrega das unidades estão previstas para a data indicada no Quadro Resumo. Os prazos estabelecidos para a entrega das obras terão uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, ressalvados, contudo, os atrasos decorrentes.....”.

Improcede a tese exposta às folhas 11, porque a cláusula contratual é clara e não se mostra abusiva.

Nesse sentido: COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA – Atraso na entrega do bem – Ação de indenização por danos materiais e morais, cumulada com cobrança de multa contratual e abusividade de cláusulas da avença, proposto pela adquirente – **Cláusula de prorrogação do prazo de entrega por mais 180 dias – Previsão contratual válida e não extrapola o razoável** – Inadimplemento contratual das alienantes caracterizado, mesmo com a abrangência do prazo de tolerância – Multa moratória de 2% em desfavor das alienantes – Cabimento por similitude aos encargos moratórios previstos em desfavor da adquirente – Lucros cessantes devidos - Precedentes do STJ – Danos morais igualmente cabíveis – Congelamento do saldo devedor do preço – Impossibilidade – Correção monetária que não configura plus, mas simples preservação do valor de compra da moeda – Limitação da aplicação do INCC na correção do saldo devedor ao período de obras previsto no contrato - Aplicação do IGP-M após o prazo para entrega do imóvel – Sucumbência – Alienantes vencidas em maior parte – Responsabilidade exclusiva pelos encargos desta – Apelos parcialmente providos.”

O item 10 do contrato (folhas 307) especifica a data de abril de 2013 para o término das obras, devendo ser computado o prazo de tolerância, o que perfaz, assim, a data de outubro de 2013.

Outrossim, o item 8.1 do contrato (folhas 327) diz que comprador será imitado na posse da unidade após a expedição do “habite-se”, no ato da quitação da parcela do saldo



**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**

do preço, desde que esteja em dia com todas as suas obrigações.

Com efeito, os autores, quando do ingresso da ação, nada mencionaram a respeito da quitação do saldo do preço. Não juntaram documento comprovando a quitação.

Desse modo, a tese das rés deve ser acolhida, qual seja, de que os autores não comprovam a quitação, a fim de justificar o pedido de entrega das chaves e mora das rés.

Nesse particular, merece destaque o alegado às folhas 215: “Diante de tais circunstâncias, verifica-se que a Ré não foi inadimplente, visto que em observância ao quanto ajustado no QUADRO DE RESUMO, INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA, HABITE-SE e demais documentos encartados aos autos demonstram que não houve atraso para a conclusão das obras, sendo certo que as chaves não foram disponibilizadas ao tempo da expedição do habite-se, pois quem estava e está em mora com a parcela do saldo do preço/saldo residual era o próprio demandante, fato incontroverso ante o documento anexo a defesa denominado EXTRATO DO CLIENTE, que demonstra que houve o pagamento do saldo remanescente somente em 05.09.2014, no valor de R\$116.884,92.”

Vê-se, portanto, que não restou caracterizado o descumprimento contratual, o que implica na improcedência da causa de pedir do dever de indenizar e aplicação multa, bem como da ilegalidade do INCC, eis que não houve o atraso alegado, não se falando em lucros cessantes e dano moral.

Por fim, rejeito o pedido contido na emenda da petição inicial (folhas 193), referente a uma suposta diferença devido ao cancelamento de hipoteca, porque as taxas e emolumentos cartorários são de responsabilidade dos compradores.

Diante do exposto, rejeito o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil. Condene os autores no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 20% sobre o valor da causa, ante o bom trabalho realizado nos autos, com atualização monetária desde a distribuição da ação e juros de mora a contar do trânsito em julgado. P.R.I.C. São Carlos, 26 de agosto de 2015.

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