

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****3ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1003608-81.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Interpretação / Revisão de Contrato**  
 Requerente: **Eduardo Pompônio dos Santos**  
 Requerido: **Daisen Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Arielle Escandolhero Martinho Fernandes**

Vistos.

Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais, cumulada com pedido de repetição de indébito e lucros cessantes proposta por EDUARDO POMPÔNIO DOS SANTOS contra DAISEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E TRISUL S/A. O autor alega que firmou contrato de compromisso de compra e venda com as rés em novembro de 2010, referente ao imóvel localizado no Condomínio Vila Verde Sabará, unidade 112, Bloco 6, ainda na planta, sendo prometida a entrega do bem em abril de 2013. Sustenta que, na data avençada para a entrega, tomou conhecimento da cláusula contratual que previa a tolerância de 180 dias para a entrega das chaves. Alega a abusividade da cláusula de tolerância, bem como a incidência de correção monetária e juros contratuais durante o período do atraso. Afirma que o atraso foi maior ainda, vez que após a expedição do habite-se, não conseguiu o financiamento pelo Banco do Brasil, exigência das rés para a entrega das chaves, sendo que somente conseguiu entrar no imóvel em 16/07/2015.

O requerente pleiteia a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, com inversão do ônus da prova. Reputa a ilegalidade da cobrança de condomínio antes da entrega das chaves. Requer a devolução em dobros dos valores cobrados indevidamente, bem como lucros cessantes mensais, no importe de 0,8% até 1,0% do valor atualizado do imóvel, desde o descumprimento do prazo de promessa da entrega, multa contratual por mora da construtora e indenização por danos morais. Requer também o ressarcimento dos honorários advocatícios contratuais, no importe de R\$ 3.900,00, bem como o reconhecimento da ilegalidade e devolução em dobro da taxa de interveniência bancária, uma vez que não optou por fazer o financiamento com a instituição financeira escolhida pelas rés.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****3ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Devidamente citadas, as rés apresentaram contestação, alegando, em preliminar, a ilegitimidade passiva da requerida TRISUL S/A, eis que o contrato fora firmado entre o autor e a ré DAISEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, bem como a ausência de interesse processual. Sustentam a legalidade da cláusula de tolerância de 180 dias, e que a obra terminou no prazo, isto é, em outubro de 2013, tanto que, em novembro do mesmo ano, o autor teria realizado vistoria no imóvel. Afirma que o atraso na entrega das chaves se deu por conta do inadimplemento do requerente, que apenas quitou a parcela do saldo do preço em abril de 2015, após passado um ano e três meses do término da obra.

Aduzem as requeridas, ainda, a ocorrência de prescrição, vez que o contrato fora firmado em 01/11/2010, e a demanda distribuída em 16/03/2016, ou seja, após o prazo de três anos previsto no artigo 206, §3º, IV, do CC/2002. Alegam a inexistência de danos materiais e morais indenizáveis. Afirmam a validade de incidência de correção monetária, bem como a cobrança de condomínio. Sustentam a legalidade da cobrança da taxa de interveniência, eis que o requerente escolheu instituição financeira diversa daquela vinculada à construção do imóvel. Impugnam o pedido de condenação ao pagamento de honorários advocatícios contratuais.

Réplica às fls.350/382.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do NCPC, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

A preliminar de ausência de interesse processual fica repelida, vez que há pretensão resistida e a via eleita é adequada.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**3ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

A Trisul S/A é parte legítima para figurar no pólo passivo da relação processual, vez que é também fornecedora em relação ao autor. No Direito do Consumidor, mais importante que a identificação daquele que figura no contrato é a identificação do fornecedor, porquanto todo fornecedor é solidariamente responsável, perante o consumidor, nos termos dos arts. 18 (produto) e 20 (serviço - caso dos autos) do CDC.

In casu, segundo emerge dos elementos de convicção amealhados, a Trisul S/A é também fornecedora e atuou de modo coordenado, no empreendimento, com a corré. Com tais considerações, afasta-se a ilegitimidade passiva dessa ré e afirma-se, desde já, a sua responsabilidade por eventuais danos suportados pelos autores, desde que configurada conduta abusiva ou ilícito, ou falha na prestação de serviços à luz da disciplina contratual.

Ingressa-se no mérito.

Tampouco há que se falar em aplicação da prescrição trienal, nos termos do art. 206, § 3º, IV, do Código Civil. No caso, aplica-se, consoante doutrina e jurisprudência pacífica, o prazo decenal estabelecido no art. 205 do Código Civil, posto se tratar de reparação civil contratual não prevista especificamente naquele diploma.

A cláusula de tolerância está prevista no Capítulo 7, Item 7.1 do instrumento contratual (fls.66), está redigida com clareza. Não houve violação ao direito de informação do consumidor. Seu conteúdo não é iníquo ou abusivo. A tolerância condiz com vicissitudes que não raramente ocorrem em empreendimentos de envergadura. Foi permitida pelo promitente adquirente. Suprimi-la, neste momento, violaria a boa-fé objetiva que, convém lembrar, é exigível também do consumidor. Saliente-se, por fim, que se trata de prazo ordinariamente praticado no mercado.

Nesse sentido, pela validade da cláusula, o TJSP: Ap. n. 1051438-88.2013.8.26.0100, rel. Des. Ênio Zuliani, j. 26.3.2015, Ap. n. 0030594-71.2012.8.26.0003, rel. Des. Natan Zelinschi de Arruda, j. 26.3.2015 e Ap. n. 1006127-17.2014.8.26.0625, rel. Des. Milton Carvalho, j. 26.3.2015; Apel. 0024325-50.2011.8.26.0003, Rel. Natan Zelinschi de Arruda, j. 27/09/12; Apel. 0221659-92.2011.8.26.0100, j. 29/08/12; Apel. 0193649-38.2011.8.26.0100, Rel. Maia da Cunha, j. 16/08/12; Apel. 0047226-28.2011.8.26.0224, Rel. Vito Guglielmi, j. 02/08/12; Apel.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**3ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

0102851-31.2011.8.26.0100, Rel. Lucila Toledo, j. 22/05/12.

Dispõe, ainda, a Súmula 164 do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo: *É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível.*

Ainda sobre esse tema, observe-se a falta de prova sobre a alegação do autor de que lhe foi prometida a entrega no prazo sem a tolerância. É matéria factual, esta, sobre a qual não se verificam qualquer dos requisitos do art. 6º, VIII do CDC, para a inversão no ônus probatório. Prevalece, em prestígio ainda à segurança jurídica, o que consta do contrato.

Temos, nesse contexto, que o prazo para a conclusão, incluindo a tolerância, era 04.2013 (fls. 44) mais 06 meses, ou seja: 10.2013. O "habite-se" foi obtido em dezembro de 2013, com pequeno atraso.

Ocorre que – mesmo após o habite-se –, recusaram-se as rés a entregar as chaves ao autor, ancorados em que, primeiramente, deveria este quitar o saldo devedor correspondente ao saldo do preço (Item 8.1 do quadro resumo, ), claro que com as atualizações monetárias e juros.

Cumpre salientar que o contrato, já no quadro resumo, é bem claro quanto a necessidade de tais pagamentos antes da entrega das chaves, na passagem *“O COMPRADOR será imitido na posse da unidade apó a expedição do 'habite-se', no ato da quitação da PARCELA DO SALDO DO PREÇO, desde que esteja em dia com todas as suas obrigações.”*. (item 8.1)

Não há abuso nessa cláusula, vez que tem apoio na cláusula da exceção do contrato não cumprido, regra geral de Direito Contratual, fundada na boa-fé objetiva e na harmonização dos interesses dos contratantes. A regra é expressa, clara e objetiva e deve ser observada. Temos, portanto, que é imputável ao autor, não às rés, o atraso.

Quanto à atualização monetária pelo INCC até a expedição do "habite-se", está em conformidade com a jurisprudência do STJ segundo a qual é legítimo o índice até a entrega da obra (AgRg no REsp 579.160/DF, Rel. Min. MARIA ISABEL GALLOTTI, 4ªT, j. 20/09/2012;



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**3ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

AgRg no REsp 591.798/DF, Rel. Min. MARIA ISABEL GALLOTTI, 4ªT, j. 23/08/2011; REsp 514.371/MG, Rel. Min. FERNANDO GONÇALVES, 4ªT, j. 27/10/2009).

Quanto aos juros compensatórios, após oscilações e divergências iniciais, o STJ, desde o EREsp 670.117/PB, Rel. Min. SIDNEI BENETI, Rel. p/ Ac. Min. ANTONIO CARLOS FERREIRA, 2S, j. 13/06/2012, consolidou a orientação de que não é abusiva a sua cobrança, entendendo-se que é legítima a cobrança por conta do parcelamento concedido diretamente pelo construtor, além de outros fundamentos.

Sobre as contribuições condominiais, a sua exigibilidade frente ao autor é cabível, embora não entregues as chaves assim que liberado o "habite-se", porquanto o atraso é imputável, como dito, a ele, não às rés.

Saliente-se que o pequeno atraso para a conclusão das obras e liberação do habite-se - pouco mais que um mês - não é relevante, porquanto na data prevista, o imóvel não poderia ser entregue, de qualquer maneira, ao autor, vez que estava inadimplente e não havia quitado o saldo devedor, o que somente veio a ocorrer em julho de 2015.

As rés não respondem sequer pelo atraso efetivamente ocorrido, em razão da ausência de nexo de causalidade entre esse atraso e o dano sofrido pelo autor. É que, se o imóvel estivesse em condições plenas de ser entregue antes, ou seja, em 10.2013, ainda assim não poderia ser entregue ao requerente, tendo em conta seu inadimplemento.

Entretanto, no que se refere à taxa de interveniência, razão assiste ao autor. Com efeito, entendo que a imposição de taxa de interveniência constitui verdadeira prática abusiva, na medida em que onera o adquirente que opta por financiar seu imóvel em outra instituição financeira, que muitas vezes oferece empréstimos com melhores taxas de juros e condições de pagamento do que o banco sugerido pela construtora. Assim, consoante documento de fls.128, ao requerente cabe a restituição de R\$ 2.500,00, atualizados desde o desembolso (28/01/2015), acrescidos de juros de mora de 1% ao mês também desde tal data.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****3ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Muito embora se reconheça a abusividade na cobrança de tais valores, não é possível acolher a pretensão de restituição em dobro de tais quantias, na forma estabelecida pelo artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor. Isso porque a cobrança de tais valores, de fato, decorreu de disposição contratual, o que, em tese, afastaria a má-fé da requerida, razão pela qual os valores comprovada e indevidamente pagos pelos autores deve mesmo ser devolvidos de forma simples.

Já no se tange aos honorários contratuais, o pleito é improcedente, vez que o contrato fora firmado entre o autor e seu advogado de confiança, sendo o pagamento de sua responsabilidade.

Diante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação apenas para condenar as rés ao pagamento de R\$ 2.500,00, atualizados desde o desembolso (28/01/2015), acrescidos de juros de mora de 1% ao mês também desde tal data. Diante da sucumbência mínima das rés, tendo em conta a quantidade de pedidos refutados pela sentença, condeno o autor ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, que fixo, por equidade, em R\$ 1.000,00.

P.R.I.

São Carlos, 14 de junho de 2016.

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