



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

### CONCLUSÃO

Em 05/12/2014 09:48:14 , faço estes autos conclusos ao  
 MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr.  
 Paulo César Scanavez.  
 Eu, \_\_\_\_\_, Escr., subscrevi.

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1005469-73.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Moral**  
 Requerentes: **ANDRÉ TAKASHI SHIMIZU HIGA e outro**  
 Requeridos: **TRISUL S/A Construtora e Incorporadora e outro**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

**André Takashi Shimizu Higa e Anaely Kamilla Vaccari Ribeiro** movem ação em face de **Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Trisul S/A**, alegando que adquiriram das rés a unidade autônoma denominada de casa n. 162 do Condomínio Vila Verde Sabará, nesta cidade, aquisição essa ocorrida em 09.06.2013, por R\$ 220.800,00, parte paga em parcelas, e o saldo devedor de R\$ 194.550,00 através de financiamento. As rés obrigaram-se a lhe entregar o imóvel em setembro/13 e não o fizeram até a data do ajuizamento da ação. A cláusula contratual que prevê tolerância de 180 dias para a entrega do imóvel é abusiva e viola o CDC. As rés sem imitar os autores na posse do imóvel exigiram e receberam despesas condominiais, o que é abusivo. Os autores continuaram pagando aluguel desde setembro/13, tendo tido um gasto de R\$ 7.668,35, a serem reembolsados pelas rés. Os autores deverão receber aluguel da casa não entregue, estimado em R\$ 763,53 por mês. O atraso na entrega do imóvel é fator impeditivo da incidência do INCC e juros de “pé”, a serem devolvidos em dobro aos autores. Querem receber ainda indenização de R\$ 30.000,00 pelos danos morais decorrentes do inadimplemento contratual causado pelas rés, assim como R\$ 30.000,00 de indenização por danos materiais. As rés deverão pagar aos autores multa penal pelo atraso na entrega do imóvel, assim como a repetição em dobro dos valores das despesas condominiais. Pedem a antecipação da tutela jurisdicional para serem imitados na posse do imóvel. Deverá ser declarada nula a cláusula 7, item



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

7.1 do compromisso de comprar e venda. As rés deverão pagar aos autores honorários advocatícios e custas processuais. Exibiram diversos documentos.

A decisão de fl. 156 concedeu aos autores a antecipação da tutela jurisdicional, que foi cumprida em 11.06.2014, conforme fls. 172/173.

As rés foram citadas. A ré Trisul S/A contestou às fls. 179/185 dizendo que é parte ilegítima para responder aos termos desta lide. Não firmou contrato com os autores. No mérito, a obra foi entregue no prazo contratual.

A ré Daisen contestou às fls. 209/248 dizendo que a inicial é inepta. No mérito, a obra foi concluída em setembro/13, o habite-se foi obtido em dezembro/13, e os autores quem deu causa ao atraso na formalização do financiamento para pagamento do saldo devedor. O INCC e juros têm plena justificativa legal e contratual. O prazo de tolerância tem previsão contratual e é lei entre as partes. Os autores não sofreram danos morais em decorrência dos fatos imputados às rés, pois não foram estas quem deu causa ao atraso na obtenção do financiamento. Todos os pedidos formulados na inicial são abusivos. Improcede a ação.

Os autores ofereceram réplica. Debalde a tentativa de conciliação (fl. 423). Planilha de débito às fls. 435/437.

**É o relatório. Fundamento e decido.**

A inicial não se ressentir de vício algum. Apesar de existir cláusula de tolerância por 180 dias relacionada à possibilidade do atraso da entrega da obra, os autores sustentaram que referida cláusula é abusiva pois afronta o inciso XII, do artigo 39, do CDC, e que teria ocorrido o atraso para a entrega da obra, causa de múltiplos prejuízos para os autores. A inicial está completa.

A ré Trisul S/A assumiu a responsabilidade pela construção do prédio. Evidente que sua atividade construtiva depende de dois contratos: o primeiro firmado por ela com a ré Daisen, e o segundo celebrado entre os autores e esta ré. Na composição do preço, óbvio que as partes do contrato base consideraram o valor do terreno e o da construção. A interação entre esses contratos é ostensiva. Eventuais danos defluentes da mora ou inadimplemento parcial contratual são imputáveis, solidariamente, a ambas as rés, haja vista a atribuição objetiva dessa solidariedade a todos os integrantes da cadeia de fornecimento. A ré Trisul S/A é parte legítima para figurar no polo passivo da demanda.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

A cláusula que prevê até 180 dias de tolerância de atraso para a entrega do imóvel não é abusiva e nem ofende o princípio do equilíbrio contratual, consoante julgados do TJSP:

**COMPROMISO DE COMPRA E VENDA** Incorporação imobiliária - Ação de reparação de danos - Atraso na entrega da obra - Cláusula de tolerância de 180 dias não é abusiva, sendo válida, portanto - Responsabilidade de a ré responsabilizar os autores em decorrência do atraso tem início após o decurso daquele prazo previsto no contrato, perdurando até a entrega das chaves - Caso fortuito - Inocorrência - Extrai-se da própria contestação que as paralisações da obra ocorreram em virtude de descumprimento, pela ré, de - Termo de Compromisso Ambiental firmado junto ao Departamento de Parques e Áreas Verdes da Prefeitura Municipal, ocasionando desdobramentos que obstaram a obtenção do habite-se - No limite, tais eventos caracterizariam fortuito interno, que não tem o condão de excluir a responsabilidade - Caracterizado, pois, o atraso, é devida indenização por danos materiais aos adquirentes - O cálculo, contudo, será à razão de 0,5% do valor atualizado do imóvel, por mês de atraso - Afastamento da indenização por danos morais - Inadimplemento de contrato é fato corriqueiro, constituindo mero aborrecimento - Comissão de corretagem - Ausência de evidência de abusividade em sua cobrança, a fim de justificar sua restituição - Valor efetuado pelos autores a título de serviços de assessoria técnicoimobiliário (SATI) deve ser lhes restituído - Ausência de demonstração de que os serviços foram efetivamente prestados. Aquisição do imóvel condicionada à contratação destes serviços "Venda casada" Abusividade configurada - Ação de reparação de danos procedente em parte - Sucumbência recíproca - Apelo da ré provido em parte, desprovido o adesivo dos autores (1TJ/SP, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. PAULO RAZUK, Apelação nº 0152532-3.2012.8.26.010, j. 7.05.2013; no mesmo sentido, o v. acórdão proferido na Apelação nº 030350-93.201.8.26.0451, j. 08.10.2013, relator Desembargador Neves Amorim)

Sucedendo, em princípio, o imóvel deveria ter sido entregue aos autores em setembro/13, mas as rés não o fizeram. A estipulação do prazo de tolerância está vinculada à conclusão da obra. Se esta por algum motivo não fosse concluída no prazo contratual, as rés teriam ainda até 180 dias para esse término e efetiva entrega do imóvel aos autores.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

Curiosa a postura da ré Daisen quando, em contestação, apresentou a somatória dos 180 dias ao mês de setembro/13, querendo com isso obter o máximo de vantagem temporal para poder justificar os atrasos imputados pelos autores as rés quanto à entrega do imóvel. Observo que o “habite-se” foi expedido pela municipalidade local em dezembro/13. Apesar disso, a casa n. 162 já estava em condições de habitabilidade (cláusula 7.3 de fl. 125) e as rés não cuidaram de convocar formalmente os autores para se imitirem na posse do imóvel (cláusula 7.6 de fl. 125).

Os autores tiveram que ajuizar esta ação para serem imitados no imóvel, tendo obtido decisão de antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional a fl. 156 e a imissão aconteceu em 11.06.2014, conforme fls. 172/173.

A cláusula 7.3.1, letra “b”, de fl. 102, estabelece que: “o saldo do preço do negócio (R\$ 194.550,00), com reajuste monetário, deveria ser pago na data da colocação das chaves à disposição, nas seguintes condições: ... b) à vista, mediante financiamento a ser obtido pelo comprador em qualquer instituição financeira”.

Os autores obtiveram o financiamento no Banco Santander (Brasil) S/A, em 26.05.2014, conforme fls. 322/335. As rés imputaram aos autores o atraso na obtenção desse financiamento. Não demonstraram que a culpa foi dos autores. Em momento algum estes foram interpelados pelas rés para constituí-los em mora conforme previsto no parágrafo único, do artigo 397, do Código Civil.

Interessante notar que o contexto da cláusula 7.3.1, em todas as hipóteses das letras “a” a “d” de fl. 102, prevê, por primeiro a obrigação das rés quanto a colocação das chaves à disposição dos autores para, na mesma data, poderem receber o saldo do preço. As rés não questionaram em momento alguma a aptidão dos autores para a obtenção do financiamento. Não imputaram aos autores desídia específica quanto às providências documentais pessoais exigidas pelo Santander. Tinham, pois, plena certeza de que a documentação e aptidão dos autores estava eram propícias à conclusão do financiamento e de que não haveria riscos para elas rés quanto ao recebimento do saldo credor.

A ré Daisen só encaminhou ao CRI requerimento e instrumento particular para o registro da instituição, especificação, convenção condominial (parcial) do empreendimento denominado Condomínio Vila Verde Sabará, em 22.11.2013, cujo registro 09/M.126.022 (fls. 451/452) só foi efetivado em 12.02.2014.

Sem esse registro era impossível aos autores a obtenção do financiamento. Depois da efetivação desse registro, o imóvel prometido à venda aos autores obteve o desembaraço



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

necessário para ser objeto de financiamento com garantia fiduciária (fls. 322/335). Ora, as rés não tiram vantagem de sua malícia. Elas quem criou o embaraço da falta do registro 09 daquela matrícula, que surgiu tardio, dois meses depois da expedição do “habite-se” e cinco meses depois da conclusão da obra. Entre a data desse desembaraço na matrícula do imóvel e a data do financiamento o prazo que fluiu foi relativamente curto. Essa mora imputa-se à responsabilidade das rés. Com isso, retardou, injustamente, a entrega do imóvel aos autores.

A não ocupação do imóvel, desde a data prevista para a entrega do imóvel (setembro/13), causou prejuízos materiais aos autores, impondo-se a responsabilização das rés por esse ressarcimento. O valor mensal pretendido pelos autores a título de compensação do aluguel por falta de fruição do imóvel, qual seja, R\$ 763,53, mostra-se razoável e é acolhido para impor a condenação das rés ao ressarcimento de setembro/13 a junho/14, ou seja, 9 meses, num total de R\$ 6.871,77. O fato dos autores terem pago aluguel nesse mesmo período para terceiro senhoril de modo a exercerem o direito de habitação, não dá margem ao ressarcimento, sob pena de duplicidade de indenização. Este juízo acatou a indenização pela não utilização da casa 162, o que basta para reparar os efetivos prejuízos experimentados pelos autores, já que guarda correlação direta com a falta de utilização desse bem.

As rés cobraram dos autores despesas condominiais da unidade residencial no importe de R\$ 1.330,08 (despesas condominiais cobradas desde janeiro/14), sem lhes conceder a imissão de posse. Até que esta aconteceu (fls. 172/173) cumularam prejuízo decorrente do indevido pagamento efetuado às rés. Óbvio que se as rés tivessem formalizado a convocação dos autores para a ocupação da casa 162, bem como efetuado a entrega das chaves para que os mesmo pudessem exercer a posse direta da coisa, esses teriam a obrigação, desde então, de efetuarem o pagamento das despesas condominiais. Os impedimentos foram criados pelas rés, motivo pelo qual delas as responsabilidades decorrentes da mora.

Quanto aos “juros de pé”, não assiste razão alguma aos autores. O compromisso prevê o reajuste do saldo devedor do preço do negócio através do INCC, e depois da entrega da obra, pelo IGPM. Não se confunde correção monetária através desses índices com juros remuneratórios ou moratórios, institutos distintos. A respeito do INCC e dos juros contratuais a jurisprudência do TJSP e do STJ é pacífica quanto a previsão contratual e exigibilidade de ambos:

“Compromisso de venda e compra de imóvel em construção - Atraso na entrega do imóvel - Caracterização - Saldo devedor - Atualização - Cabimento - Previsão contratual - INCC - Incidência - Improcedência confirmada - Apelo desprovido”. (TJSP, Apelação nº



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

01257-35.2013.8.26.008, Des. Rel. Fortes Barbosa, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 02/10/2014)

“Compromisso de venda e compra - Ação anulatória de cláusula contratual - Ausência de cerceamento de defesa - Alegada abusividade na cobrança do saldo residual - Inocorrência - É admissível a cobrança de valor correspondente à atualização monetária da parte do preço objeto de financiamento perante a CEF, no período compreendido entre a obtenção deste e a data da celebração do contrato - Correção monetária que constitui mera reposição do poder aquisitivo da moeda - Incidência do INCC para correção do saldo devedor, durante a construção do empreendimento - Hipótese em que as cláusulas enfocadas são claras, não havendo que se falar em abusividade, pois apenas visam à manutenção do equilíbrio contratual - Recursos não providos”. (TJSP, Apelação nº 026121-86.2012.8.26.034, Des. Rel. Moreira Viegas, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 16/07/2014) (g.n.)

“AÇÃO DE REVISÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. Compra e venda de imóvel. Alegação de abusividade e nulidade de cláusulas. Sentença de improcedência. Confirmação. Ausência de cerceamento de defesa. Hipótese que, apesar de envolver conceitos econômicos, constitui-se em questão eminentemente jurídica, prescindindo de perícia. Correção monetária paga à CEF que decore das parcelas do próprio financiamento, não atualizando o saldo devedor restante, a demandar a incidência do INCC para atualização do resíduo durante a construção, conforme assim contratado. Repetição de indébito e nulidade afastadas. Recurso não provido”. (TJSP, Apelação nº 02105-89.201.8.26.003, Des. Rel. Walter Barone, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 18/09/13)

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. DIREITO CIVIL. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. IMÓVEL EM FASE DE CONSTRUÇÃO. COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES. LEGALIDADE. 1. Na incorporação imobiliária, o pagamento pela compra de um imóvel na fase de produção, a rigor, deve ser à vista. Nada obstante, pode o incorporador oferecer prazo ao adquirente para pagamento, mediante parcelamento do preço. Afigura-se, nessa hipótese, legítima cobrança de juros compensatórios. 2. Por isso, não se considera abusiva cláusula contratual que preveja cobrança de juros antes da entrega das chaves, que, ademais, confere maior transparência ao contrato e vem ao encontro do direito à informação do consumidor (art. 6º, I, do CDC), abrindo a possibilidade de correção de eventuais abusos. 3 No caso concreto, a exclusão dos juros compensatórios convencionados entre as partes, correspondentes à parcelas pagas antes da efetiva entrega das chaves,





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

altera o equilíbrio financeiro da operação e a comutatividade da avença.

4. Precedentes: REsp n.379.41/SP, Relator Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/10/2002, DJ 2/12/2002, p.306, REsp n.13.023/PE, REsp n.62.82/DF, REsp n. 1.06.425/PE e REsp n.738.98/DF, todos relatados pelo Ministro ALDIR PASARINHO JÚNIOR, REsp n.681.724/DF, relatado pelo Ministro PAULO FURTADO (Desembargador convocado do TJBA), e REsp n.193.78/SP, relatado pelo Ministro MASSAMI UYEDA. 5. Embargos de divergência providos, para reformar o acórdão embargado e reconhecer a legalidade da cláusula do contrato de promessa de compra e venda de imóvel que previu a cobrança de juros compensatórios de 1% (um por cento) a partir da assinatura do contrato. (Embargos de Divergência em REsp Nº 670.17/PB, relator Ministro Sidnei Beneti, j. 13.06.2012)

No julgamento dos Embargos de Divergência, o STJ considerou a orientação unânime de ambas Turmas componentes da 2ª Seção daquela Corte, no sentido do v. acórdão Embargado (cf. 4ªTurma, acórdão ora Embargado, votação unânime, j.14.9.2010, Rel. Min. LUÍS FELIPE SALOMÃO, acompanhado pelos votos dos E. Ministros RAUL ARÚJO, MARIA ISABEL GALOTI e JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, e 3ª Turma, julgamentos dos AgRg no Ag 134913/PE, Rel. Min. MASSAMI UYEDA, v.u, DJe 19.8.2011, e AgRg no Ag 140239/RJ, Rel. Min. SIDNEI BENETI, acompanhados pelos votos dos E. Mins. PAULO DE TARSO SANSEVERINO, VILAS BÔAS CUEVA E NANCY ANDRIGHI), conforme anotado nos fundamentos do quanto julgado. Portanto, não há que se falar na repetição dessas verbas por conta do atraso da entrega da obra aos autores. São questões distintas. O atraso da entrega, como já salientado, será reparado através da indenização supra arbitrada.

Não incide a multa contratual de 2% sobre o valor do contrato em razão do comprovado atraso na entrega do imóvel aos autores. Não se deu o inadimplemento substancial que, aí sim, permitiria a incidência da multa, demonstração disso é que o preço do negócio foi plenamente satisfeito e a entrega da obra que, apesar do atraso gerador da indenização específica em favor dos autores, já ocorreu.

Os autores não foram atingidos nos seus direitos de personalidade. A mora das rés não ofendeu a dignidade dos autores. O STJ tem entendimento pacífico a respeito desse tema: “*O inadimplemento de contrato, por si só, não acarreta dano moral, que pressupõe ofensa anormal à*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

*personalidade. É certo que a inobservância de cláusulas contratuais pode gerar frustração na parte inocente, mas não se apresenta como suficiente para produzir dano na esfera íntima do indivíduo, até porque o descumprimento de obrigações contratuais não é de todo imprevisível." (REsp 876.527/RJ). (AgRg no AREsp 287870/SE, relator Ministro SIDNEI BENETI, j. 14.05.2013)"*

O pedido para compelir as rés a entregarem aos autores o imóvel ficou prejudicado por força da imissão de posse concretizada em 11.06.2014, consoante o autor de fls. 172/173.

**JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar as rés, solidariamente, a pagarem aos autores indenização pelos prejuízos materiais ora fixados em R\$ 6.871,77, com correção monetária a partir de setembro/13, assim como a devolução das despesas condominiais no importe de R\$ 1.330,08, com correção monetária desde a data do pagamento mensal de cada uma dessas despesas, juros de mora de 1% ao mês incidirão a partir da citação. Confirmando a decisão concessiva da antecipação da tutela jurisdicional (fl. 156), confirmando aos autores na posse do imóvel. **IMPROCEDEM** os demais pedidos dos autores. Diante da sucumbência recíproca, cada parte arcará com o custo de seu advogado. Custas processuais: pro rata.

Depois do trânsito em julgado, abra-se vista aos autores para formularem requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada, nos termos do artigo 475-B e J, do CPC, no prazo de 10 dias. Vindo esse requerimento, intimem-se as rés para, no prazo de 15 dias, pagarem o valor do débito exequendo, sob pena de multa de 10%. Findo o prazo de 15 dias sem pagamento, abra-se vista aos credores para indicarem bens das executadas aptos à penhora.

P.R.I.

São Carlos, 22 de dezembro de 2014.

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