



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. Sorbone, 375, . - Centervile
 CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

SENTENÇA

Processo nº: **0023185-04.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **Vanderlei Zenatti**
 Requerido: **Interservicer Serviços Em Crédito Imobiliário Ltda e outros**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Em 15/10/2013, faço estes autos conclusos ao Dr. MILTON COUTINHO GORDO, MM. Juiz de Direito desta 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos. Eu, _____, Escrevente, subscrevi.

VISTOS

VANDERLEI ZENATTI ajuizou **AÇÃO COMINATÓRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER c.c. DANOS MORAIS com pedido de ANTECIPAÇÃO DE TUTELA** em face de **INSTITUIÇÃO FINANCEIRA BTG PACTUAL S.A., INTERSERVICER – SERVIÇOS EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO LTDA, CONGORSA EMPREENDIMENTOS S.A., ROSSI RESIDENCIAL S.A.**, todos devidamente qualificados.

Aduz o autor, em síntese, que adquiriu um imóvel comercial do empreendimento denominado “Triade” pelo valor de R\$160.861,57 em 13.06.2008; em 29.06.2010 foi firmado um termo de aditamento ao instrumento particular de compra e venda avençado entre as partes, aumentando o valor do imóvel em R\$2.266,00; além disso, foi cobrada a importância de R\$3.898,24 pela intermediadora, Cardinali Imóveis, a título de comissão imobiliária. Ocorre que, mesmo cumprindo todas as suas obrigações, a incorporadora, Congorsa Empreendimentos Ltda, deixou de apresentar o documento 'habite-se' e de entregar as chaves no prazo contratual, qual seja, 15.07.2010, o que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centerville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

apenas foi acontecer em 29.06.2011. Diante o exposto, pediu, liminarmente, a concessão dos efeitos da tutela para que as requeridas entreguem os documentos referentes à unidade adquirida sob pena de multa diária; no mérito, que seja ratificada a liminar pleiteada, e as requeridas, condenadas ao pagamento de indenização por danos morais.

A inicial veio instruída por documentos de fls. 16/64.

Devidamente citadas, as correqueridas, Congorsa Empreendimentos S/A e Rossi Residencial S/A, apresentaram contestação, alegando, preliminarmente, a ilegitimidade passiva da corré, Rossi Residencial S/A. No mérito, sustentaram em síntese, que: 1) o documento pretendido pelo autor já foi encaminhado à corré, BTG Pactual; 2) foi previsto o dia 01/07/2010 para entrega do empreendimento com a possibilidade de prorrogação de até 180 dias, com ressalva às alterações em virtude de força maior ou outras, como falta de materiais e mão de obra; 3) agiram com lisura, transparência e boa-fé quando noticiaram o atraso justificado das obras; 4) o único objetivo da padronização do contrato é proporcionar um tratamento igualitário a todos os compradores, como valor e quantidade das parcelas, data de vencimento, índices de juros, não havendo que se falar em contrato de adesão; 6) a entrega das chaves ao comprador está condicionada à quitação integral de todas as obrigações assumidas; 7) o autor não demonstrou a ocorrência de qualquer prejuízo moral. No mais, rebateram inicial e pediram pela improcedência da ação.

Às fls. 156, foi homologada a desistência da ação em face da Instituição Financeira BTG Pactual S.A., sendo extinta sem julgamento do mérito, prosseguiu o feito apenas em face dos demais requeridos.

Devidamente citada, a correquerida, Interservicer Serviços em Crédito Imobiliário Ltda, apresentou contestação, alegando, preliminarmente, a ilegitimidade passiva. No mérito, sustentou, em síntese, que: 1) o autor omite que o crédito decorrente do negócio jurídico em exame foi adquirido pela ré BTG Pactual S.A., a quem a Interservicer prestou serviços de auditoria, administração e cobrança de créditos imobiliários; 2) em 27.11.2012, informou ao autor que o termo de quitação pretendido



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. Sorbone, 375, . - Centervile
 CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

estava disponível, reiterando a notícia em 30.11.2012; 3) no entanto, em 04.12.2012, através de contato telefônico, o autor informou que por orientação de seu advogado, os e-mails não seriam respondidos; 4) o autor se mostra renitente, pois por já ter proposto a presente ação, não teve interesse em receber o termo de quitação; 5) o alegado descumprimento contratual não caracteriza o dano extrapatrimonial; 6) eventuais atrasos não podem ser confundidos com situação que acarrete aflição, humilhação ou constrangimento, devendo ser afastada a pretensão de reparação do autor. No mais, rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 220/228.

Pelo despacho de fls. 229, foi determinada a produção de provas. A correquerida, Interservice, permaneceu inerte (fls. 234); o autor e os demais requeridos demonstraram desinteresse (cf. fls. 230/231, 233).

Declarada encerrada a instrução às fls. 235, os correqueridos, Congorsa Empreendimentos S.A. e Rossi Residenciais S.A., apresentaram memoriais às fls. 236/243; o autor, às fls. 247/253; e a correquerida, Interservicer, a fls. 255/257.

É o relatório.

FUNDAMENTO E DECIDO.

A questão preliminar (ilegitimidade passiva da corré *ROSSI/RESIDENCIAL S/A*) deve ser rejeitada, pois com “status” de vendedora dos imóveis (contrato – fls. 55 e ss) e, portanto, **fornecedora**, responde ela “em tese” pelos vícios do serviço que propôs; eventual previsão contratual prevendo afastamento de sua responsabilidade é vedada pelo Código de Defesa do Consumidor, nos termos do artigo 25:

Artigo 25 - É vedada a estipulação contratual de cláusula que impossibilite, exonere ou atenua a obrigação de indenizar prevista nesta e nas Seções



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. Sorbone, 375, . - Centerville
 CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

anteriores.

Outrossim, o pleito deve ser extinto em relação à INTERSERVICER, uma vez que não figurou ela no contrato e, assim, não pode ser demandada por seu eventual descumprimento. Ao que se logrou apurar tal empresa se limitou a prestar serviços de auditoria técnica de "recebíveis" a serem adquiridos pela BTG PACTUAL, e nada mais...

Confira-se contrato de fls. 199 e ss.

No mérito:

Segundo a inicial (v. Fls. 06) a entrega do imóvel foi prometida para 15/07/2010, com uma tolerância de 180 dias (ou seja, o dia 14/01/2011). Ocorre que as chaves só vieram às mãos do autor passados mais 05 meses (ou seja, no dia 29/06/2011).

O autor vem a Juízo alegando basicamente – causa de pedir - descumprimento contratual em empreendimento imobiliário.

A demora já referida, aliada à dinâmica exposta a fls. 08, “in fine” e fls. 09, parágrafo primeiro é que, segundo o autor, justificam as pretensões deduzidas: entrega dos “documentos referentes à unidade autônoma” (mais especificamente a carta de liberação da alienação fiduciária) e pagamento de danos morais.

Temos nos autos que o “habite-se” foi expedido em 16/05/2011 (fls. 50), havendo previsão contratual diversa; era previsto para 30/05/2010, com tolerância de 180 dias, ou seja, 30/11/2010 – cf. fls. 19 e 30.

Assim, no espírito dos compradores ficou marcado que o “habite-se” ocorreria em 30/11/2010 (30/05/2010, com mais 180 dias) .

Já a posse, a entrega das chaves, foi prevista contratualmente para



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centerville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

30/07/2010 (fls. 19) e concretizada em 29/06/2011 (fls. 41).

Ocorre que na cláusula 16ª, parágrafo 1º (cf. fls. 30) foi estabelecido um “prazo de tolerância”, de 180 dias, para a entrega da obra, o que é natural em empreitadas de tal envergadura, pois sempre surgem imprevistos no desenrolar dos trabalhos; nessa linha de pensamento é também natural que os contratantes devam, tolerar um retardo na conclusão da construção (considerada como um todo).

Desse modo, e atento as peculiaridades do caso, o atraso me parece justificado e não vejo razão para qualquer apenamento.

Aliás, a possibilidade mesmo desse atraso excedente, se encontra prevista na própria cláusula 16ª, parágrafo primeiro (que fala da “força maior”).

O autor deixa claro que seu pedido não é o de reconhecimento da resolução do contrato por inadimplemento das corrés.

Quer, contudo, que o Juiz imponha a elas a entrega dos documentos necessários à liberação da alienação fiduciária.

Como o próprio contrato não cuidou de fixar valor de multa para as hipóteses de inadimplemento parcial ou total, não cabe ao juiz substituir a vontade das partes.

O CDC não autoriza essa intromissão que em última análise significaria a criação de cláusula não prevista pelos contratantes.

Não há nos autos prova sobre a data em que ocorreu “o cumprimento de todas as obrigações contratuais”, o que inviabiliza a análise do decurso do prazo de 120 dias nos termos da cláusula 21ª do contrato.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. Sorbone, 375, . - Centerville
CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

Outrossim, peticionando a fls. 152, parágrafo 2º, o autor admite já ter recebido os “documentos de propriedade”, havendo, nesse ponto, perda parcial do objeto por fato superveniente ao ajuizamento.

Por fim, não quadra na espécie qualquer indenização por danos morais: não houve ofensa aos direitos de personalidade do autor em decorrência do inadimplemento parcial praticado pelas corrés!

No contexto fático, sua dignidade não foi aviltada.

O STJ tem entendido em casos semelhantes que:

O inadimplemento do contrato, por si só, pode acarretar danos materiais e indenização por perdas e danos, mas, em regra, não dá margem ao dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade. É certo que a inobservância das cláusulas contratuais por uma das partes pode trazer desconforto ao outro contratante e normalmente o traz.

Ocorre que a tal “desconforto” estão todos sujeitos, pela própria vida em sociedade. (REsp nº 202.564/RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, j. em 02/08/2001).

No mesmo sentido o v. acórdão proferido pelo STJ, no REsp. nº 201.414/PA – Relator Ministro Ari Pargendler – DJ 05/02/2001.

Portanto, o autor não faz jus à indenização por danos morais.

Mais, creio é desnecessário acrescentar.

* * *

Pelo exposto e por tudo o mais que dos autos consta **JULGO EXTINTO** o feito em relação a **INTERSERVICER – SERVIÇOS EM CRÉDITO IMOBILIÁRIO LTDA**, diante de sua ilegitimidade passiva, e em relação ao **pleito cominatório**, em razão da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. Sorbone, 375, . - Centerville
CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

perda do objeto superveniente ao ajuizamento, nos termos do art. 267, VI, do CPC; No mais, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido de condenação por menoscabo moral, nos termos do art. 269, I, também do CPC.

Como as rés deram causa ao ajuizamento do reclamo cominatório e sucumbiram nessa parte, delibero que as custas sejam rateadas e cada parte arcará com os honorários dos respectivos patronos.

P. R. I.

São Carlos, 01 de novembro de 2013.

MILTON COUTINHO GORDO
Juiz de Direito

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