

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1005619-54.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Moral**
 Requerente: **ALVARO DE SOUZA ANDRADE**
 Requerido: **TRISUL S/A e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Alvaro de Souza Andrade move ação de indenização por danos materiais e morais contra Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda e Trisul S/A. Sustenta (a) que as rés fazem parte do mesmo grupo econômico e por isso são responsáveis, solidariamente, pelos danos causados ao autor (b) que em 07.2013 celebrou contrato de promessa de compra e venda de unidade autônoma em empreendimento em execução pelas rés, com promessa de entrega das chaves no mês 09.2013 (c) que, chegada a data prevista, a obra não estava concluída, momento em que foi informado a respeito da existência de um prazo de tolerância de 180 dias, prazo este que não foi esclarecido quando da contratação, vez que, ao contrário, o intermediador da transação garantiu o cumprimento do prazo (d) que a individualização das matrículas deu-se apenas em 01.2014 (e) que embora a obra esteja atrasada por culpa das rés, o saldo devedor continua sendo atualizado, injustamente, em prejuízo ao autor (f) que a cláusula de tolerância não deve ser admitida se não houver prova de caso fortuito ou força maior, mais ainda porque, no caso específico, ao autor o intermediador da avença prometeu a entrega até 09.2013 (g) que após expirado o prazo para a entrega da obra, não devem ser cobrados INCC e juros contratuais (h) que não devem ser cobradas as contribuições condominiais antes da efetiva entrega das chaves (i) que o autor sofreu danos cessantes correspondentes a um aluguel do imóvel, entre 0,8% e 1% do seu valor atualizado, a partir da data prevista para a entrega das chaves e a data de sua efetiva entrega (j) que tais lucros cessantes não excluem a exigibilidade da multa contratual pelo atraso (l) que as rés devem ressarcir, ainda, o autor, no montante correspondente ao aluguel por ele desembolsado

1005619-54.2014.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

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

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

desde o mês 09.2013 (m) que sofreu danos morais indenizáveis. Pede, além de providências liminares, (a) declaração de nulidade da cláusula de tolerância (b) o ressarcimento em dobro do quanto foi pago a título de juros, multa e atualização monetária no período compreendido entre 09.2013 e a efetiva entrega das chaves (c) o pagamento de lucros cessantes mensais de 1% do valor do imóvel a partir de 09.2013 e a data da entrega efetiva das chaves (d) o pagamento de multa contratual (e) o ressarcimento das contribuições condominais pagas pelo autor a partir de 09.2013 até a data da efetiva entrega das chaves (f) o ressarcimento dos aluguéis pagos pelo autor a partir de 09.2013 (g) indenização por danos morais.

Tutela antecipada concedida para a entrega imediata das chaves (fls. 122).

Contestação das rés, às fls. 128/163, alegando, em preliminares, inépcia da inicial e ausência de interesse processual, e, no mérito (a) a legalidade do prazo de tolerância, donde que a previsão de entrega era 03.2014 (b) que a entrega das chaves está condicionada à entrega da parcela "saldo de preço" e atualizações monetárias (c) que as chaves poderiam ser entregues desde quando expedido o habite-se em 12.2013, só não foram porque o autor não cumpriu as condições acima (d) que o INCC é aplicável até o habite-se e, partir dele, o índice é alterado para o IGPM (e) inadmissibilidade de cumulação da multa contratual com lucros cessantes (f) que o contrato prevê atualização monetária (inicialmente pelo INCC, depois pelo IGPM) durante toda a sua execução, assim como juros após a expedição do habite-se (g) culpa exclusiva do autor pelo atraso na entrega (h) que o autor é responsável, segundo o contrato, por todas as despesas incidentes sobre o imóvel, após o "habite-se", aí incluído o condomínio, como previsto expressamente no contrato.

Réplica às fls. 283/313.

Liminar para a não inscrição do autor em órgãos restritivos, fls. 395, 402.

Reconvenção das rés às fls. 448/452, alegando que o autor está inadimplente no montante de R\$ 235.356,92, pedindo a condenação dele ao pagamento.

Infrutífera a conciliação, fls. 685/686.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

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

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

É o relatório. 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).

Saliente-se que, pela decisão de fls. 697, as partes foram instadas a especificar provas, tendo todas informado o desinteresse por outras provas (fls. 700, 701).

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

A preliminar de inépcia da petição inicial não prospera, pois os requisitos do art. 282 c/c art. 295, parágrafo único, ambos do CPC/73 (em vigor quando a petição foi apresentada), restam atendidos, ademais eventual irregularidade, no caso concreto, não trouxe prejuízo aos réus, cujo direito de defesa pode e foi plenamente exercido, não se devendo decretar qualquer nulidade (art. 277 c/c art. 282, § 1º, ambos do NCPC).

Ingressa-se no mérito.

A cláusula de tolerância está prevista no Capítulo 7, Item 7.1.1 do instrumento contratual, confira-se fls. 250. 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 trata-se 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.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

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

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

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

Ainda sobre esse tema, observe-se a falta de prova sobre a alegação do autor de que verbalmente foi-lhes 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 09.2013 (fls. 228) mais 06 meses, ou seja: 03.2014. O "habite-se" foi obtido em 02.12.2013 (fls. 272), sem atraso, portanto.

Todavia, recusaram-se os empreendedores – mesmo após o habite-se -, a entregar as chaves ao autor, ancorados em que, primeiramente, deveria este quitar o saldo devedor correspondente ao saldo do preço (Item 7.3.1 do quadro resumo, fls. 226/227), claro que com as atualizações monetárias e juros (Itens 8 e 9 do quadro resumo, fls. 227/228).

Cumprе salientar que o contrato é bem claro quanto a necessidade de tais pagamentos antes da entrega das chaves, na passagem "a ser paga na data de colocação das chaves à disposição" no item 7.3.1 (fls. 226/227).

A recusa, de fato, está amparada expressamente no contrato, pela Cláusula 8.2, fls. 251, itens "a" e "b", salientando-se que sequer havia sido formalizado, ainda, o contrato de financiamento com a instituição financeira, o que somente ocorreu no curso do processo.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

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

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

harmonização dos interesses dos contratantes. A regra é expressa, clara e objetiva e deve ser observada.

Temos, portanto, que é imputável aos autores, 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; 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.

Temos, portanto, que não se pode falar em congelamento do saldo devedor. As atualizações e encargos são devidos, vez que previstos em contrato, não-abusivos, e porque o atraso para a entrega das chaves é imputável ao autor, não às rés.

Será revogada a liminar.

Sobre as contribuições condominiais, a sua exigibilidade frente ao autor é cabível, embora não entregue as chaves, porquanto ao traso é imputável, como dito, a ele, não às rés.

Quanto à circunstância que levou à demora para a obtenção do financiamento com cujos recursos seria efetuado o pagamento do saldo final do preço, embora o autor afirme que a demora é atribuída à falha no assessoramento das rés, nenhum elemento de prova veios aos autos para corroborar a assertiva.

Em resumo, a ré não é responsável pelos danos suportados pelo autor.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

No tocante à reconvenção, observo que o autor foi intimado a propósito, conforme fls. 599/605, entretanto não ofertou contestação.

Nesse sentido, não tendo havido qualquer impugnação do autor ao valor indicado como devido, assim como não tendo sido apresentada prova do pagamento do valor cobrado, é de rigor a integral procedência.

Ante o exposto, revogadas as tutelas de urgências concedidas anteriormente, julgo improcedente a ação originária e condeno o autor nas verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários, por equidade, em 15% sobre o valor da causa.

No mais, julgo procedente a reconvenção para condenar o autor ao pagamento de R\$ 235.356,92, com atualização monetária pela tabela do TJSP e juros de 1% ao mês, ambos desde 30/07/2014 (fls. 515), arbitrados os honorários em 15% sobre o valor da condenação.

Saliente-se que, com a reconvenção, a dívida tornou-se judicializada, sendo autorizados apenas os encargos acima, superados os contratados (Ag. Ins. 7326255800, Adamantina, Rel. J. B. Franco de Godoi, 23ª Câmara de Direito Privado, j. 29/04/2009, reg. 22/05/2009; Ap. nº 7.032.049-1, Santa Cruz do Rio Pardo, Rel. Des. Salles Vieira; Ap. nº 7.094.016-8, Santo André, Rel. Des. Ana de Lourdes Coutinho Silva; Ap. nº 7135410-4, Miguelópolis, Rel. Gioia Perini).

ADVERTÊNCIA ÀS RÉS-RECONVINTES: o julgamento da reconvenção ficará SEM EFEITO se não forem recolhidas as custas complementares a ela pertinentes no prazo de 15 dias, vez que o valor atribuído à causa, de R\$ 1.000,00, é manifestamente irregular, ficando corrigido, ex officio, ao patamar de R\$ 235.356,92.

P.R.I.

São Carlos, 06 de abril de 2016.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

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

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

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