

**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: **1007035-23.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Repetição de indébito**
 Requerente: **LEANDRO EDUARDO DAVID**
 Requerido: **DAISEN Empreendimentos Imobiliários Ltda e outros**

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

O autor Leandro Eduardo David propôs a presente ação contra as rés Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda., Trisul SA e Frema Consultoria Imobiliária SA, requerendo: a) seja declarada nula a cláusula de tolerância (cláusula 7, item 7.1) do contrato de compra e venda; b) a condenação das rés na devolução, em dobro, dos valores cobrados a título de Taxas de Corretagem e SATI; c) a condenação das rés no pagamento, em dobro, do valor relativo às despesas de condomínio cobrada/paga pelo autor, referente aos meses de janeiro de 2014 até a efetiva posse do imóvel ao autor em julho de 2014; d) a condenação das rés na devolução, em dobro, dos valores cobrados a título de correção monetária, juros e multa após o término do prazo de entrega (abril/2013) desde a data do desembolso, a ser apurado em liquidação de sentença; e) a condenação das rés no pagamento de indenização, a título de danos materiais, na modalidade de lucros cessantes mensais, desde o primeiro dia de atraso na entrega ou, subsidiariamente, em 1% do valor do imóvel por mês de atraso, ou, ainda, por arbitramento do juízo, tudo a ser apurado em liquidação de sentença; f) a condenação das rés no pagamento da multa penal pelo atraso na entrega do imóvel, da mesma forma que seria aplicada ao autor caso viesse a atrasar quaisquer das parcelas junto às rés; g) a condenação das rés no ressarcimento, em dobro, do valor da despesa de taxa de interveniência paga pelo autor, declarando nulo de pleno direito o item 4.9.1 da cláusula 4 do contrato de venda e compra entabulado entre as partes; h) a condenação das rés no pagamento de indenização, a título de danos morais, a ser arbitrado pelo juízo, sugerindo o valor de R\$ 30.000,00; i) a devolução simples dos honorários contratuais e despesas com advogado, a ser apurado em liquidação de sentença; j) a consignação em juízo dos valores a que for condenada a ré, após a liquidação de sentença, para garantia do cumprimento da sentença.


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

A corré Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda., em contestação de folhas 168/216, suscita preliminar de ilegitimidade passiva, já que os serviços de intermediação foram prestados pela empresa Frema Consultoria Imobiliária SA. Suscita, como questão prejudicial, a prescrição quanto aos valores relativos à intermediação e assessoria imobiliária, uma vez que tais serviços foram prestados em 10 de dezembro de 2010, na data da venda constante do relatório de venda e compra de unidade. No mérito, requer a improcedência do pedido, alegando que, conforme livremente contratado entre as partes, o prazo de conclusão das obras, já com a devida prorrogação prevista na cláusula 10 do quadro resumo e da cláusula 7.1 do compromisso, se findaria em outubro/2013, o que foi devidamente cumprido pela ré, conforme termo de vistoria. Aduz que, concluída a obra, surge para o adquirente a obrigação de quitar a parcela do saldo do preço, prevista no item 7.4 do quadro resumo e atualizações monetárias, previstas no item 9 do quadro resumo, bem como de quaisquer outras parcelas em aberto, para que possa receber as chaves, conforme cláusula 8.1 do contrato. No entanto, concluída a obra e expedido o “habite-se”, o autor somente quitou a parcela do saldo do preço em 08/05/2014, conforme extrato do cliente. Por outro lado, sustenta que o INCC é aplicável até a expedição do auto de conclusão (habite-se) e, após este fato, o índice aplicável é o IGP-M, conforme item 9 do quadro resumo. Por tais motivos, aduz que não há que se falar em aplicação de multa de mora. Requer, ao final, a condenação do autor por litigância de má-fé.

A corré Trisul S/A, em contestação de folhas 292/297, suscita preliminares de ilegitimidade passiva e de falta de interesse processual. No mérito, requer a improcedência do pedido, posto que a contestante não assumiu qualquer obrigação com o autor, e sim, com a Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A corré Frema Consultoria Imobiliária Ltda., em contestação de folhas 394/414, suscita preliminar de ilegitimidade passiva em relação aos pedidos não relacionados à intermediação. No mérito, suscita, preliminarmente, a prescrição da pretensão do autor e, no mais, requer a improcedência do pedido, não havendo que se falar


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

em devolução da comissão de corretagem e tampouco em devolução em dobro, pois a comissão de corretagem é devido porquanto houve intermediação por parte da contestante. Aduz que inexistente dano moral a ser indenizado.

Réplica de folhas 500/531.

É o relatório. Decido.

A produção da prova oral é impertinente, porque a questão é contratual, devendo ser resolvida com base nos documentos juntados. Nesse particular, lembro que a produção da prova documental já foi realizada pelas partes, nos termos do artigo 396 do Código de Processo Civil.

A prova pericial é impertinente, porque a solução da questão não depende conhecimento especial técnico (CPC, 420, parágrafo único, I), orientando-me pela jurisprudência.

Afasto a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela corré Trisul S/A, porque participou da incorporação e construção do imóvel (**confira folhas 128/133, 137 e 156**).

Igualmente, afastos a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pelas corrés Frema Consultoria Imobiliária Ltda. e Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda., tendo em vista que, aquela tendo atuado na intermediação e esta na incorporação imobiliária, participaram do negócio celebrado entre as partes, sendo partes legítimas para figurar no polo passivo da ação à vista de qualquer pedido formulado pelo autor.

Afasto a preliminar de falta de interesse processual suscitada pela corré Trisul porque é matéria de mérito.



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

Afasto, finalmente, a preliminar de prescrição suscitada pelas corrés Daisen e Frema, tendo em vista que o prazo prescricional da pretensão de devolução de comissão de corretagem e taxa SATI é decenal, por ausência de previsão legal, aplicando a regra geral do artigo 205 do Código Civil.

Nesse sentido:

4007849-22.2013.8.26.0576 RESTITUIÇÃO DE VALORES - Compra e venda de imóvel- **Comissão de corretagem – Prescrição – Afastamento - Restituição de importâncias pagas não se confunde com enriquecimento sem causa - Aplicação do prazo prescricional decenal previsto no artigo 205 do Código Civil, ante a ausência de regra específica - Prescrição incorrente** - Julgamento do pedido nos termos do art. 515, § 3º do CPC- Imóvel adquirido em "stand" de vendas e na planta- Cobrança de corretagem- Prática abusiva (artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor)- Necessidade de restituição de forma simples, ante a inaplicabilidade do art. 42, CDC - Preliminar de ilegitimidade passiva afastada - Sentença de improcedência reformada- Recurso parcialmente provido (Relator(a): Moreira Viegas; Comarca: São José do Rio Preto; Órgão julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 25/11/2015; Data de registro: 27/11/2015).

No mérito, procede, na parte mínima, a causa de pedir.

i) não há falar-se em abusividade da cláusula de tolerância, razão pela qual o pedido de declaração de nulidade da cláusula 7, item 7.1, não comporta acolhimento.

Nesse sentido:

0020368-58.2013.8.26.0007 Compromisso de compra e venda – **Contrato que prevê data certa para entrega do empreendimento, com prazo de tolerância de 180 dias – Cláusula, por si só, que não é abusiva – Atraso além desse período, no entanto, injustificado** – Multa contratual em caso de mora da construtora corretamente aplicada - Impossibilidade de aplicar a favor do comprador multa a ele prevista – Multa convencional que não pode ser criada pelo juiz – Juros pagos ao agente financiador durante o período de atraso – Ressarcimento devido pela construtora a partir do momento em que se iniciou a sua mora contratual – Dano moral não evidenciado – Inexistência de grave sofrimento ou ofensa a direito de personalidade – Dissabores inerentes à vida em sociedade – Sucumbência recíproca – Recurso dos autores



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

parcialmente provido, improvido o da ré (Relator(a): Eduardo Sá Pinto Sandeville; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 26/11/2015; Data de registro: 26/11/2015).

ii) com relação à comissão de corretagem, revendo meu posicionamento, tendo em vista a jurisprudência recente, reputo-a como indevida, porque o consumidor compareceu ao estande de vendas da incorporadora, sendo abusiva a sua cobrança porquanto nenhuma intermediação houve que justificasse o repasse de tal cobrança ao consumidor. Todavia, a restituição deverá ocorrer de forma simples, porque não vislumbrada a má-fé.

Nesse sentido:

1019835-26.2015.8.26.0100 "COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Pedido de devolução em dobro das verbas de intermediação imobiliária. Sentença de parcial procedência, que determinou a restituição simples dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa SATI. Inconformismo de ambas as partes.

1. Legitimidade de parte da vendedora. Configurada a legitimidade da ré, uma vez que tem responsabilidade por todos os pagamentos efetuados pelo adquirente.
2. Prescrição. Prescreve em dez anos a pretensão ao reembolso das verbas de assessoria imobiliária quitadas em razão do compromisso de venda e compra de bem imóvel. Incidência do disposto no art. 205 do Código Civil. Aplicação do Enunciado 38.4 desta Câmara.
3. Verbas de assessoria imobiliária. Inadmissibilidade. O adquirente que se dirige ao estande de vendas para a aquisição do imóvel não responde pelo pagamento das verbas de assessoria imobiliária (corretagem e taxa sati). Aplicação do Enunciado 38-3 desta Câmara.
4. Devolução em dobro. Restituição dos valores pagos de forma simples, porquanto não foi comprovado que as rés agiram de má-fé. Correção monetária dos valores. Inaplicabilidade do INCC.
5. NEGADO PROVIMENTO AOS RECURSOS".(v.21506).

(Relator(a): Viviani Nicolau; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 25/11/2015; Data de registro: 25/11/2015)

iii) igualmente, também reputo ilegal a cobrança da taxa SATI, porque não pode ser repassada ao consumidor. Todavia, a restituição deve ocorrer de forma simples, porque não vislumbrada a má-fé.


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
Nesse sentido:

1102648-47.2014.8.26.0100 CONTRATO – Compra e venda de imóvel – Devolução das quantias desembolsadas a título de corretagem e de "taxa SATI" – Aplicação do prazo prescricional de dez anos – Art. 205 do Código Civil – Prescrição afastada – Incidência analógica do art. 515, §3º, do Código de Processo Civil - Despesas de corretagem – Corretora contratada pela incorporadora ré para promoção do empreendimento e venda das unidades autônomas – Hipótese em que cabe às rés arcarem com as despesas de corretagem - **Valores pagos pela autora a título de serviços de assessoria técnico-imobiliária – Restituição devida – Ausência de demonstração de que referidos serviços tivessem sido prestados pela construtora ré - Devolução dos valores cobrados a título de comissão de corretagem e "taxa SATI" devida** – Ação procedente – Recurso provido (Relator(a): Luiz Antonio de Godoy; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 24/11/2015; Data de registro: 25/11/2015).

iv) com relação às despesas de condomínio, elas devem ser arcadas pela incorporadora até a conclusão da obra com a expedição do “habite-se” e, após, deve ser arcada pelo comprador.

No caso dos autos, o contrato celebrado entre as partes estabelece que o adquirente tem a obrigação de quitar a parcela do saldo de preço, conforme item 7.4 do Quadro Resumo (**confira folhas 247**) e as atualizações monetárias, conforme item 9 do Quadro Resumo (**confira folhas 247**), condição para que posse receber as chaves, conforme cláusula 8.1 (**confira folhas 268**).

O Certificado de Conclusão (“habite-se”) foi expedido em 02/12/2013 (**confira folhas 285**).

Entretanto, o autor quitou o contrato somente em maio de 2014 (**confira folhas 277**).

Assim, não procede o pedido de condenação das rés no ressarcimento das despesas condominiais referente aos meses de janeiro de 2014 a julho de 2014 (data da entrega das chaves), pois a partir da expedição do “habite-se”, as despesas condominiais devem ser arcadas pelo adquirente.



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

Nesse sentido

1004946-73.2014.8.26.0562 CONDOMÍNIO – DESPESAS CONDOMINIAIS – COBRANÇA – Alegação do compromissário comprador de que não obteve a posse do imóvel e que ajuizou demanda em razão do atraso na entrega da obra pela construtora - Despesas relativas a período posterior à data do habite-se – Admissibilidade da cobrança junto ao compromissário comprador – Procedência mantida - Recurso desprovido (Relator(a): Claudio Hamilton; Comarca: Santos; Órgão julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 29/10/2015; Data de registro: 04/11/2015).

v) não procede a causa de pedir relativa à devolução dos valores cobrados a título de correção monetária, juros e multa, tendo em vista que é devida a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor até a conclusão da obra, com a expedição do “habite-se”. No caso dos autos, todavia, não houve atraso na conclusão, considerando-se a cláusula de tolerância, razão pela qual não há falar-se em restituição da correção monetária, juros e multa.

Nesse sentido:

0170646-20.2012.8.26.0100 COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. 1. Prazo de Tolerância. A natureza complexa e grandiosa da construção de prédio de apartamentos e sua sujeição a vários fatores externos que não se sujeitam ao controle da construtora torna razoável e não abusiva a cláusula de 180 dias de prazo de tolerância para a conclusão da obra. Precedentes. 2. Caso Fortuito ou Força Maior. Na área de construção civil, em que os contratos já contemplam os fatores de risco, inclusive cláusula de tolerância para a entrega do imóvel, a ocorrência de chuvas acima da média e a escassez da mão de obra não são aceitas como excludentes da obrigação, na modalidade caso fortuito ou força maior. 3. Aplicação Reversa de Cláusula Penal. Se o ajuste de vontades não contempla cláusula penal para eventual mora da construtora, mas apenas para a mora do adquirente, não é dado à Justiça interferir no equilíbrio contratual e alterar o sinalagma para o fim de criar cláusula inexistente, notadamente se para a mora da construtora já se faz cabível determinada sanção. Precedentes. **4. Correção Monetária. É admissível que as parcelas contratadas para o pagamento do preço de compromisso de compra e venda de imóvel em construção, pelo regime da incorporação, sofrerem atualização monetária pela variação dos índices INCC e IPCA. Atrasada a obra deve ser substituído o INCC pelo IPCA a partir da mora da construtora.** 5. Juros compensatórios. Desde que concluída a obra e efetivamente entregue a unidade



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

(capital) ao adquirente, é lícita a cobrança de juros compensatórios à taxa de 12% ao ano, calculados pela Tabela Price. Se a obra atrasou, nada obstante a legalidade da cláusula de tolerância, a cobrança de tais juros deve ser adiada, até a efetiva entrega da unidade. 6. Despesas Condominiais. Afigura-se abusiva e nula a cláusula contratual que antecipa para antes da efetiva entrega das chaves a responsabilidade do consumidor pelo pagamento das despesas condominiais, taxas e tributos que recaem sobre o imóvel, pois tais encargos são inerentes ao uso e fruição do bem, que se inicia com a posse. RESULTADO: apelação principal e adesiva parcialmente providas (Relator(a): Alexandre Coelho; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 25/11/2015; Data de registro: 26/11/2015).

vi) não procede o pedido de condenação das rés no pagamento de indenização por danos materiais, a título de lucros cessantes, posto que, conforme já fundamentado acima, não houve atraso na entrega da obra.

vii) pelo mesmo motivo, não há falar-se em condenação das rés no pagamento de multa penal por atraso na entrega do imóvel.

viii) procede, no entanto, o pedido de ressarcimento da taxa de interveniência paga pelo autor, com a consequente declaração de nulidade da cláusula 4.9.1 do contrato (**confira folhas 72**), uma vez que tal cobrança imposta ao comprador que não optou pelo financiamento junto à instituição que financiou a obra é abusiva. Todavia, a restituição deverá ocorrer na forma simples, porquanto não vislumbrada a má-fé.

Nesse sentido:

1012352-12.2013.8.26.0068 EMBARGOS INFRINGENTES. VENDA E COMPRA. Conclusão da obra antes do término do prazo estipulado no contrato. Taxa de condomínio. Cobrança devida. Autores que não demonstraram que a demora na obtenção do financiamento se deu por culpa da ré. **Taxa de interveniência. Cobrança imposta ao comprador que não optou pelo financiamento junto à instituição que financiou a obra. Abusividade reconhecida.** RECURSO ACOLHIDO EM PARTE (Relator(a): Paulo Alcides; Comarca: Barueri; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 18/09/2015; Data de registro: 18/09/2015).



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

ix) não há falar-se em condenação das rés no pagamento de indenização por danos morais, uma vez que não demonstrado o abalo moral por parte do autor, uma vez que sequer houve atraso na entrega da obra.

x) não procede o pedido de ressarcimento dos valores a título de despesas com a contratação de advogado, uma vez que tal contratação se deu em decorrência do feito e não de um dano direto causado pela conduta lesiva das rés. Os honorários advocatícios que a parte vencida deve responder são aqueles decorrentes da sucumbência, não atingindo os particularmente pactuados entre o autor e seu advogado.

Nesse sentido:

1039970-30.2013.8.26.0100 COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. DANOS MATERIAIS E MORAIS. Lide com diversas questões, todas bem resolvidas, a saber: - APLICAÇÃO DO CDC. Jurisprudência pacífica. Rés fornecedoras de produtos e serviços - Vendedora de imóveis ao público em geral atuante no mercado imobiliário. Autor consumidor nos termos dispostos naquele Diploma. Típica relação de consumo. - PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS para entrega do imóvel. Não há violação do CDC nem abusividade. Cláusula válida desde que pactuada. - ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DE IMÓVEL. Não houve fortuito hábil a ensejar prorrogação ilimitada do prazo de entrega. Ainda que a ré tenha tido percalços que ensejaram o atraso, estava previsto o prazo de tolerância justamente para permitir a entrega da obra considerando eventuais imprevistos. - LUCROS CESSANTES. A base de cálculo da reparação por lucros cessantes ou percepção dos frutos deve ser fixada em percentual equivalente a 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel. Precedentes deste Tribunal. - MULTA INVERSA. Com o reconhecimento dos lucros cessantes (alugueis), passa não ter sentido o pedido indenizatório relacionado à aplicação dessa multa sobre o valor mensal das parcelas do contrato. Deferir as duas verbas seria incorrer em nítido bis in idem. - TAXA DE CORRETAGEM. Previsão contratual a ser respeitada, devido a ter sido realizada, com aproveitamento, a aproximação. À falta de previsão legal que estabeleça a qual das partes contratantes competirá à remuneração do corretor, não há se falar em abusividade da cláusula contratual que assim estabelece. Inteligência do artigo 724 do CC. Conceito de aproximação não envolve única e exclusivamente a apresentação física para diálogo dos interessados ou intercambiar propostas e contrapropostas, pois a simples indicação, pelo corretor, da viabilidade do negócio ou da oferta, constitui o suficiente para reconhecer que se não fosse o corretor não seria possível concluir a negociação. - TAXA SATI. Abusividade dada à ausência de clara informação sobre a sua exigibilidade e destinação. Hipótese, ainda, de confusão com os valores devidos a título de corretagem. Ofensa ao direito básico do consumidor à


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

informação (artigos 6º, II, 30 e 31 do CDC). Ausência de clara distinção em relação ao serviço de corretagem, já que foram inseridas na mesma tabela. - DANO MORAL. O Tribunal admite, em casos excepcionais, indenização por dano moral em caso de atraso de obra. A matéria é polêmica e não divide a opinião dos colegas quando o atraso é inexpressivo ou de meses que, somados, não atingem 01 (um) ano. Sendo assim, não se vislumbra ofensa aos direitos da personalidade (art. 5º, V e X, da CF). Entendimento consolidado desta Colenda Câmara. - JUROS NO PÉ. Legalidade. A Segunda Seção DO STJ, composta pelas 3ª e 4ª Turmas, rejeitou a tese de abusividade da cláusula de cobrança de juros compensatórios incidentes em período anterior à entrega das chaves nos contratos de compromisso de compra e venda de imóveis em construção sob o regime de incorporação imobiliária (Segunda Seção. EREsp 670.117-PB), o que continua em prestígio (Resp. 1283980 RJ, DJ de 6.3.2015). - COBRANÇA DA CORREÇÃO MONETÁRIA SOBRE O SALDO DEVEDOR – Utilização do INCC durante a construção do empreendimento, de acordo com a previsão contratual, sendo que após seria usado o IGPM – Substituição pelo IGPM partir do término do prazo de tolerância, tendo em vista que o autor não pode sofrer prejuízo durante o período de mora do vendedor. - TAXA CONDOMINIAL. Autor não imitado na posse do imóvel em razão do atraso na entrega do imóvel. Dever da construtora em arcar com as taxas condominiais pagas durante o período, pois destinadas a custear as despesas advindas do aproveitamento pelos moradores do condomínio e de seu lazer. - **DANO MATERIAL. CONTRATAÇÃO DE ADVOGADO. A contratação de advogado é decorrência do feito e não um dano direto causado pela conduta lesiva, razão pela qual não deve ser esse gasto suportado pelo réu. Os honorários advocatícios pelos quais a parte vencida na ação deve responder são, exclusivamente, os decorrentes da sucumbência, não alcançando os particularmente pactuados entre a parte vencedora e seu advogado** (TJSP Ap. 70051295541). - Dá-se PROVIMENTO EM PARTE ao recurso do autor (Relator(a): Enio Zuliani; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 25/09/2015; Data de registro: 25/09/2015).

Diante do exposto, acolho, na parte mínima, o pedido inicial, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de condenar as corrés, solidariamente, a restituírem ao autor, de forma simples, os valores pagos a título de comissão de corretagem, taxa SATI e taxa de interveniência, com atualização monetária desde o desembolso e juros de mora a partir da citação, a serem apurados em liquidação de sentença. Sucumbente na maior parte, condeno o autor no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor atribuído à causa, para cada réu, ante a ausência de complexidade, com atualização monetária desde o ajuizamento e juros de mora a partir do trânsito em julgado.



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

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 30 de novembro de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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