



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1000228-50.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **Eduardo José David**  
 Requerido: **Trisul S/A e outro**

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

Eduardo José David move ação de indenização por danos materiais e morais c/c repetição de indébito e lucros cessantes 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 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 04.2013 (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 o habite-se, e ainda assim parcial, somente foi obtido em 12.2013 (e) que embora a obra esteja atrasada por culpa das rés, o saldo devedor continua sendo atualizado, injustamente, em prejuízo ao autor (f) que após expirado o prazo para a entrega da obra, não devem ser cobrados INCC e juros contratuais (g) que não devem ser cobradas as contribuições condominiais antes da efetiva entrega das chaves (h) 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 (i) que tais lucros

**1000228-50.2016.8.26.0566 - lauda 1**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

cessantes não excluem a exigibilidade da multa contratual pelo atraso (j) 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 04.2013 e a efetiva entrega das chaves (c) o pagamento de lucros cessantes mensais de 1% do valor do imóvel a partir de 04.2013 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 04.2013 até a data da efetiva entrega das chaves (f) indenização por danos morais.

Contestação da Daisen às fls. 124/162, alegando (a) que a obra foi concluída em 10.2013, dentro do prazo de tolerância, com o aceite do autor (b) que para a entrega das chaves o contrato prevê a necessidade de o adquirente quitar a parcela do saldo de preço e atualizações monetárias, obrigação cumprida pelo autor somente em 07.01.2015 o autor, sendo-lhe entregues as chaves em 26.01.2015 (c) validade da cláusula de tolerância (d) que o INCC é aplicável até o habite-se e, partir dele, o índice é alterado para o IGPM mais juros (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.

Contestação da Trisul às fls. 241/246, alegando ilegitimidade passiva, ausência de interesse processual e, no mérito, a improcedência da ação.

Réplicas às fls. 279/288 e 289/321.

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  
**1000228-50.2016.8.26.0566 - lauda 2**



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**5ª VARA CÍVEL**

**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**

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

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.

A preliminar de ilegitimidade passiva da Trisul há de ser afastada.

No Direito do Consumidor, mais importante que a identificação daquele que figura no contrato como vendedor 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.

Segundo emerge da prova que instruiu a inicial, a Trisul atuou de modo coordenado, no empreendimento, com a corré, tratando-se de empreendimento comum. A despeito tratar-se, no contrato, de construtora apenas, sua participação, no caso não restringiu-se a tanto, e é também fornecedora do serviço.

Ingressa-se no mérito.

A cláusula de tolerância está prevista no Capítulo 7, Item 7.1. do instrumento contratual, confira-se fls. 70. 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. 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. 0221659-1000228-50.2016.8.26.0566 - lauda 3



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**5ª VARA CÍVEL**

**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**

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

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.

Prevalece, em prestígio à segurança jurídica, o que consta do contrato.

Temos, nesse contexto, que o prazo para a conclusão, incluindo a tolerância, era 04.2013 (fls. 50) mais 06 meses, ou seja: 10.2013.

A unidade ficou pronta no prazo, conforme fls. 239, mas o "habite-se" foi obtido em 02.12.2013 (fls. 235/236), com atraso de dois meses.

Entretanto, verificamos dos autos que o autor, para receber as chaves, deveria quitar o saldo devedor correspondente ao saldo do preço (Item 7.4.1 do quadro resumo, fls. 49), claro que com as atualizações monetárias e juros (Itens 8 e 9 do quadro resumo, fls. 49/50).

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 7.4.1 (fls. 49).

A recusa, de fato, está amparada expressamente no contrato, pela Cláusula 8.1, fls. 70, itens "a" e "b".

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, nesse cenário, que apesar do pequeno atraso para a obtenção do habite-se, no caso específico tal atraso não foi o maior causador da delonga para o recebimento das chaves, vez que o próprio autor somente firmou o contrato de financiamento em 30.05.2014, fls. 80/91, e somente quitou o saldo do preço em 07.01.2015 conforme fls. 237.

Quer dizer: ainda que o habite-se tivesse sido obtido dois meses antes, ou seja, em 10.2013, as chaves não poderiam ser entregues ao autor, que estava longe de lograr os recursos

**1000228-50.2016.8.26.0566 - lauda 4**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

para quitar o saldo do preço com os encargos respectivos.

Em termos de causalidade, não se pode imputar à ré, e sim ao autor, os transtornos afirmados na petição inicial.

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.

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.

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 taxa de interveniência bancária, realmente houve o seu pagamento, no valor de R\$ 2.500,00, em 28/07/14, conforme fls. 237.

Em resumo, as rés não são responsáveis pelos danos suportados pelo autor.

Ressalva-se apenas a taxa de interveniência bancária. Abusivo cobrar ou repassar ao consumidor encargo financeiro decorrente de o consumidor financiar sua aquisição com instituição distinta daquela que financia a obra. Está-se diante de um indevido expediente pelo qual se promove a venda casada (art. 39, I, CDC), cláusula iníqua e incompatível com a equidade (art. 51, IV, CDC), em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor (art. 51, XV, CDC).

**1000228-50.2016.8.26.0566 - lauda 5**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Nesse sentido, o TJSP:

(...) Taxa de interveniência. Exigência descabida. Obrigação que importa em indevida penalização do consumidor, por contratar financiamento bancário com instituição não indicada pela vendedora. Precedentes (Apelação Cível nº 1068703-06.2013.8.26.0100, Rel. Des. Enio Zuliani). Restituição em dobro, entretanto, inviabilizada. Má-fé não evidenciada. (...)" (Ap. 1006749-15.2014.8.26.0361, Rel. Donegá Morandini, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 17/05/2016).

Tal cobrança indevida deverá ser restituída de forma simples, porquanto não comprovada a má-fé (art. 42, § único, do CDC, e Súmula 159 do STF), que de fato inexistiu na espécie.

Julgo parcialmente procedente a ação apenas para condenar as rés, solidariamente, a pagarem ao autor R\$ 2.500,00, com atualização pelo TJSP desde 28.07.2014, e juros moratórios desde a citação.

Tendo em vista que as rés decaíram de parte mínima do pedido, condeno o autor nas custas e despesas e honorários, arbitrados estes em 10% sobre o valor atualizado da causa.

P.I.

São Carlos, 05 de setembro de 2016.

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