



**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**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1008112-04.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Interpretação / Revisão de Contrato**  
 Requerente: **Giordano Henrique Luperni Nogales Vasconcelos**  
 Requeridas: **DAISEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e outro**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

**Giordano Henrique Luperni Nogales Vasconcelos** move ação em face de **Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda.** e **Trisul S/A**, dizendo que figura como promissário comprador de uma unidade residencial localizada no Empreendimento Vila Verde Sabará. Pagou a taxa de interveniência, bem como a remuneração da Imobiliária que intermediou o negócio, assim como as parcelas do negócio especificadas no quadro resumo (item 7, de 2 a 4), somando R\$ 18.395,30. O saldo devedor de R\$ 180.965,00, foi pago mediante financiamento bancário, em agosto/14. Apesar de ter cumprido com o pagamento do preço, não foi imitado na posse do imóvel, mesmo porque as rés atrasaram a sua conclusão prevista para abril/13, e mesmo se somasse o prazo de tolerância de 180 dias, o imóvel deveria ser entregue em outubro/13, tendo as rés atrasado por mais de 10 meses com essa obrigação. Consta do contrato a previsão dos juros de “pé”, consistentes na aplicação de índice de reajuste das parcelas a serem pagas durante o período da obra, juros esses ilegais, mas mesmo assim pagou por esse título às rés R\$ 21.418,85. O capítulo 5, item 5.1, do contrato realizado entre as partes prevê a aplicação de juros de 1% ao mês e multa de 2%, ambos sobre o valor do contrato em caso de atraso do adimplemento das obrigações, o que totaliza um crédito em favor do autor da ordem de R\$ 26.064,07. O atraso na entrega da obra gerou ao autor perdas e lucros cessantes da ordem de R\$ 14.781,54. As rés cobraram taxa de interveniência no valor de R\$ 2.500,00, configurando-se venda casada, devendo esse valor ser restituído ao autor. Sofreu danos morais em decorrência do comportamento das rés, que ofenderam a dignidade dele autor, pelo que essa indenização deverá ser arbitrada em 20 salários mínimos. Desde janeiro/14 o autor vem arcando com o pagamento de condomínio, e já o fez na ordem de R\$ 2.264,02, valor a ser restituído ao autor, pois não incidem despesas condominiais em razão da mora das rés na entrega ao autor do imóvel objeto do compromisso.



**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**

Pede liminarmente a concessão dos efeitos da tutela antecipada para imiti-lo na posse do imóvel em 24 horas, sob pena de multa de R\$ 1.500,00, por dia de atraso. Requer a procedência da ação condenando-se as rés, solidariamente, ao pagamento de R\$ 21.418,85 a título de ressarcimento e repetição do indébito por conta dos juros de pé; R\$ 26.064,04 a título de mora e inadimplemento contratual, conforme previsto no contrato na cláusula 5.1; R\$ 14.781,54 a título de perdas e danos e lucros cessantes; R\$ 2.500,00 a título de taxa de interveniência; R\$ 14.440,00 a título de danos morais e R\$ 2.264,02 de repetição dos valores pagos de taxas condominiais, bem como aos ônus da sucumbência. Documentos às fls. 26/84.

O autor informou a fl. 96 que foi imitado na posse do imóvel.

A ré Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda. contestou às fls. 114/149 dizendo que o prazo para conclusão da obra com a devida prorrogação se findaria em outubro/13, sendo que referida obra se postergou, tendo em vista a ocorrência de escassez de mão-de-obra, bem como a ausência de materiais essenciais no mercado. O habite-se foi emitido pela Prefeitura Municipal em dezembro/13, surgindo para o autor a obrigação pelo pagamento do saldo de preço e atualizações monetárias, condição para a entrega das chaves. O atraso para o recebimento das chaves decorreu de culpa exclusiva do autor que demorou para providenciar o financiamento bancário. Até a expedição do habite-se o índice do reajuste do saldo de preço é pelo INCC e, posteriormente, pelo IGPM. No mérito a inicial é inepta. Não há que se falar em ilegalidade da cláusula de tolerância, porquanto prevista no contrato e é de conhecimento do autor. Não houve qualquer prejuízo no suposto atraso da obra, já que o autor recebeu benefício econômico com a valorização do imóvel. Não há que se falar em retroação ou devolução dos valores pagos, haja vista que a incidência monetária e os juros são devidos de acordo com o item 8 do contrato. Inocorreram os danos morais, materiais ou lucros cessantes. Improcede a demanda. Documentos às fls. 176/235.

A ré Trisul S/A contestou às fls. 236/241 alegando que é parte ilegítima para figurar no polo passivo, não tendo participado do contrato celebrado entre o autor e a ré Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda. Esta quem deve ocupar, com exclusividade, o polo passivo da ação. Não figurou como credora na relação material, tanto que o autor nada lhe pagou pelo preço. Improcede a demanda.

Réplica às fls. 272/290.

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



**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 inicial não se ressentiu de inépcia alguma, preenchendo todos os requisitos exigidos nos diversos incisos do artigo 282, do CPC. Existe cláusula de tolerância por 180 dias relacionada à possibilidade do atraso da entrega da obra. O autor excluiu esse prazo, sustentando que depois desse prazo as rés incidiram em mora pois o imóvel, quando da propositura da ação, não tinha sido entregue a ele promissário comprador. Essa imputação de mora às rés têm, em princípio, plena sustentação na cláusula instituída no compromisso particular de compra e venda firmado entre os litigantes, daí a coerência dos fundamentos com os pedidos formulados na inicial.

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 o autor e esta ré. Na composição do preço, óbvio que as partes do contrato base consideraram o valor do terreno e o valor da construção. A interação entre esses contratos é ostensiva. O próprio atraso e os efeitos irradiantes decorrentes desse inadimplemento 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.

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. Sucede que, em princípio, o imóvel deveria ter sido entregue ao autor em abril/13 e, com a somatória daqueles dias, essa obrigação foi postergada para outubro/13. As rés não demonstraram a ocorrência de força maior (escassez de materiais da construção civil, tal como alegado na contestação da ré Daisen). Difícil acreditar na veracidade dessa informação. A ré construtora não cuidou sequer de apontar fatos dessa natureza como motivo impeditivo da entrega da obra no prazo contratual. Não seria difícil às rés relacionar quais os materiais que teriam desaparecido do mercado e que teriam determinado esse atraso. Prova documental sobre essa escassez, se verdadeira essa alegação, teria como ser produzida. De fato, as rés não cumpriram a previsão contratual para a entrega da obra em outubro/13. Houve necessidade do autor ajuizar esta ação para ser imitido na posse do imóvel. Consta de fl. 102 que o imóvel foi entregue ao autor no mês de setembro/14, pelo que seu pedido de imissão de posse ficou prejudicado.

As rés não questionaram a taxa de 0,8% sobre o valor do bem a título de indenização pela não ocupação do imóvel a partir de outubro/13. O atraso da entrega se deu por 11 meses, daí o acerto desse pedido indenizatório da ordem de R\$ 14.781,52 ( $R\$ 200.492,94 \times 0,8\% = R\$ 1.603,94 \times 08 = R\$ 12.831,52$ ). O autor optou em receber de junho até setembro/14, R\$ 650,00 por mês, a título de aluguel de um flat onde está residindo com a família, valor que multiplicado por 3



**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**

resulta em R\$ 1.950,00, que somados aos R\$ 12.831,52 totalizam R\$ 14.781,52. Esse cálculo apresentado pelo autor é mais vantajoso para as rés, porquanto lhes reduz a extensão pecuniária da indenização a esse título. Evidente que a não ocupação do imóvel, desde a data prevista para a entrega do imóvel, causou prejuízos materiais ao autor, impondo-se a responsabilização das rés por esse ressarcimento.

As rés cobraram do autor despesas condominiais da unidade residencial no importe mensal de R\$ 205,82, desde janeiro/14, sem lhe conceder a imissão de posse. Até que esta aconteceu (setembro/14, conforme fl. 102) acumulou o pagamento indevido de R\$ 1.852,38, a ser restituído ao autor.

No que se refere à taxa de interveniência, as rés cobraram do autor R\$ 2.500,00, e sua cobrança é indevida, porquanto cabe ao consumidor escolher, livremente, em qual instituição financeira irá obter o financiamento, não podendo ser compelido ao pagamento de taxa se escolher instituição diferente da selecionada pelas rés. Nesse sentido é o entendimento do TJSP:

*COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Atraso na entrega da obra - Pedido de indenização por lucros cessantes - Preliminar de ilegitimidade passiva da corré afastada - Lucros cessantes devidos desde a data da assinatura do contrato de cessão e transferência de direitos e obrigações até a data da regularização registrária do imóvel - Abusividade da cobrança de taxa de interveniência pela escolha do agente financeiro. Hipótese que, contudo, não configurada a má-fé na exigência, de forma a justificar sua devolução em dobro. Recurso parcialmente provido. (Apelação n. 0019477-79.2012, j. 05.08.2014, relator Desembargador Galdino Toledo Júnior).*

*Ação de Indenização. Cessão dos direitos sobre o imóvel. Indevida a restituição da taxa de anuência, que foi paga pelo cedente e não pela autora, cessionária. Taxa de interveniência que deve ser restituída, de forma simples. Afastados os demais danos materiais alegados. Danos morais. Não ocorrência Recurso conhecido em parte e, na parte conhecida, parcialmente provido. (Apelação n. 0051259-48.2011.8.26.0002, j. 06.11.2014, relator Desembargador Eduardo Sá Pinto Sandeville).*

As rés não ofereceram mínima resistência a esse pedido do autor, evidentemente ante o absurdo dessa cobrança. O autor tinha plena liberdade de escolha. Esse é o princípio que conduz a formação de um contrato justo, capaz de satisfazer às expectativas maiores do indispensável equilíbrio contratual. As rés terão que restituir esse valor ao autor, mas não em dobro, já que para



**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 aplicação do parágrafo único, do artigo 42, do CDC, exige-se o dolo, ausente na espécie.

Quanto aos “juros de pé”, não assiste razão alguma ao autor. 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 à 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 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)*





**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**

*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, 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. 4ª Turma, 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 ao autor. São questões distintas. O atraso da entrega, como já salientado, será reparado através da indenização supra arbitrada.



**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**

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

O autor não foi atingido nos seus direitos de personalidade. A mora das rés não ofendeu a dignidade do autor. 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 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)”

**JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar as rés, solidariamente, a pagarem ao autor indenização pelos prejuízos materiais ora fixados em R\$ 14.781,52, com correção monetária a partir de 10.09.2014 (fl. 100/102), assim como a devolução das despesas condominiais no importe de R\$ 1.852,38, com correção monetária desde a data do pagamento mensal de cada uma dessas despesas, bem como R\$ 2.500,00 a título de taxa de interveniência, com correção monetária desde agosto de 2014, e juros de mora de 1% ao mês incidirão a partir da citação. **IMPROCEDEM** os demais pedidos do autor. 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 ao autor para formular 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, intinem-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 ao credor para indicar bens das executadas aptos à penhora.

P.R.I.

São Carlos, 30 de dezembro de 2014.

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