



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: **1005274-88.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Imissão**
 Requerente: **Raquel Shereiber Nogueira Marçal e outro**
 Requerido: **Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Raquel Shereiber Nogueira Marçal e Fernando Ferreira Marçal movem ação em face de **Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda.** e **Trisul S/A.** dizendo que figuram como compromissários compradores de uma unidade residencial localizada no Empreendimento Vila Verde Sabará, enquanto a primeira ré participa como promitente vendedora e a segunda como construtora. Pagaram 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\$ 35.694,51. O saldo devedor de R\$ 130.000,00, foi pago mediante financiamento bancário, em junho/14. Apesar de terem cumprido com o pagamento do preço, não foram imitidos 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 8 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 pagaram por esse título às rés R\$ 41.833,5. 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 dos autores da ordem de R\$ 15.878,37. O atraso na entrega da obra gerou aos autores perdas e lucros cessantes da ordem de R\$ 10.162,16. Sofreram danos morais em decorrência do comportamento das rés, que ofenderam a dignidade deles autores, pelo que essa indenização deverá ser arbitrada em 20 salários mínimos. Desde janeiro/14 os autores vêm arcando com o pagamento de condomínio, e já o fizeram na ordem de R\$ 1.234,92, valor a ser restituído aos autores, pois não incidem despesas condominiais em razão da mora das rés na entrega aos autores do imóvel objeto do compromisso. Pedem liminarmente a concessão dos efeitos da tutela antecipada, para imiti-los na posse do imóvel em



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

24 horas, sob pena de multa de R\$ 1.000,00, por hora de atraso. Requerem a procedência da ação condenando-se as rés, solidariamente, ao pagamento de R\$ 41.833,50 a título de ressarcimento e repetição do indébito por conta dos juros de pé; R\$ 15.878,37 a título de mora e inadimplemento contratual, conforme previsto no contrato na cláusula 5.1; R\$ 14.440,00 a título de indenização por danos morais e R\$ 1.234,92 de repetição dos valores pagos de taxas condominiais, bem como aos ônus da sucumbência. Documentos às fls. 21/121.

A antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional foi deferida a fl. 122, tendo os autores sido imitidos na posse do imóvel às fls. 131/132.

A ré Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda. contestou às fls. 133/175 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 os autores 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 dos autores que providenciaram o financiamento bancário somente em junho/14. 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 dos autores. Não houve qualquer prejuízo no suposto atraso da obra, já que os autores receberam 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. 202/250.

A ré Trisul S/A contestou às fls. 252/258 alegando que é parte ilegítima para figurar no polo passivo, não tendo participado do contrato celebrado entre os autores 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 os autores nada lhe pagaram pelo preço. Improcede a demanda.

Réplica às fls. 291/308. Debalde a tentativa de conciliação: fl. 318. Em alegações finais as partes reiteraram os seus anteriores pronunciamentos.



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

É o relatório. Fundamento e decido.

A inicial não se ressente de vício algum. Existe cláusula de tolerância por 180 dias relacionada à possibilidade do atraso da entrega da obra. Os autores excluam 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 eles promissários compradores. 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 os autores 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 aos autores 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 as 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 dos autores ajuizarem esta ação para serem imitados na posse do imóvel, o que conseguiram graças à decisão de fls. 122, conforme fls. 131/132.

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 8 meses, daí o



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

acerto desse pedido indenizatório da ordem de R\$ 10.162,16. A não ocupação do imóvel, desde a data prevista para a entrega do imóvel, causou prejuízos materiais aos autores, impondo-se a responsabilização das rés por esse ressarcimento.

As rés cobraram dos autores despesas condominiais da unidade residencial no importe mensal de R\$ 205,82, desde janeiro/14, sem conceder-lhes a imissão de posse. Até que esta aconteceu (fls. 131/132) cumulou o pagamento indevido de R\$ 1.234,92, a ser restituído aos autores.

Quanto aos “juros de pé”, não assiste razão alguma aos autores. 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 a 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,



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

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)

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. 4ªTurma, acórdão ora Embargado, votação unânime, j.14.9.2010, Rel. Min. LUÍS FELIPE SALOMÃO, acompanhado pelos votos dos E. Ministros RAUL ARÚJO, MARIA ISABEL



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

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 aos autores. São questões distintas. O atraso da entrega, como já salientado, será reparado através da indenização supra arbitrada.

Não há que se falar em 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 da multa, demonstração disso é que o preço do negócio foi plenamente satisfeito e a entrega da obra que, apesar do atraso gerador da indenização específica em favor dos autores, já ocorreu.

Os autores não foram atingidos nos seus direitos de personalidade. A mora das rés não ofendeu a dignidade dos autores. 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 aos autores indenização pelos prejuízos materiais ora fixados em R\$ 10.162,16, com correção monetária a partir de 26.06.2014 (fl. 131/132), assim como a devolução das despesas condominiais no importe de R\$ 1.234,92, com correção monetária desde a data do pagamento mensal de cada uma dessas despesas. Juros de mora de 1% ao mês incidirão a partir da citação. **IMPROCEDEM** os demais pedidos dos autores. 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 aos autores para formularem 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, intimem-se as rés para, no prazo de 15



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

dias, pagarem o valor do débito exequendo, sob pena de multa de 10%. Findo o prazo de 15 dias sem pagamento, abra-se vista aos credores para indicarem bens das executadas aptos à penhora.

P.R.I.

São Carlos, 22 de dezembro de 2014.

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