



**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**

### SENTENÇA

Processo Físico nº: **0012223-87.2010.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Mandato**  
 Requerente: **Gabriel Calin**  
 Requerido: **Gmelina Empreendimentos Imobiliários Ltda e outros**  
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

### CONCLUSÃO

Aos 10 de junho de 2014, faço estes autos  
 conclusos ao MM. Juiz de Direito, o Exmo. Sr.  
**Dr. MILTON COUTINHO GORDO.**  
 Eu,....., esc., digitei e subscrevi.  
 Processo nº 1269/10

### VISTOS.

**GABRIEL CALIN** ajuizou a presente ação **COMINATÓRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER c.c INDENIZAÇÃO PECUNIÁRIA DANOS MORAIS e PEDIDO LIMINAR DE ENTREGA DE CHAVES** em face de **GMELINA EMPREENDIMENTOS IMOBILÁRIOS LTDA, CORDIFOLIA EMPREENDIMENTOS S/A e ROSSI RESIDENCIAL S/A.**

Em 28/05/2007 o autor firmou com as rés Instrumento Particular de Compra e Venda de Fração Ideal de Terreno e de Unidade Residencial em Construção e outras avenças, unidade autônoma de nº 0000057864 (apto 125). Cumpriu integralmente as obrigações contratuais, mas que as requeridas não entregaram o imóvel na data prevista; o “Habite-se” foi prometido para



**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

janeiro/2009 mas saiu em 04/03/2010 e mesmo assim o imóvel não estava “habitável”. Em contato com a ré ROSSI pelo 0800 e e-mails, tomou conhecimento que a documentação do imóvel, ainda, não estava pronta, e assim não era possível cancelar a hipoteca para o Banco BRADESCO, impedindo que o requerente utilizasse sua Carta de Crédito fornecida pela CEF para a quitação total do apartamento.

Como se tal não bastasse as requeridas passaram a impor modificações contratuais, exigindo a assinatura de Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda, de Financiamento Imobiliário, de Alienação Fiduciária em Garantia a Outros Pactos, mediante o pagamento de uma caução no valor correspondente a 4% sobre o valor total do contrato. Se viu coagido a contratar, pois as rés vincularam a entrega dos documentos e das chaves a esse contrato. Afirmo, pois, que as rés modificaram as cláusulas contratuais não podendo o requerente utilizar Financiamento em outra instituição financeira, da qual já tinha Carta de Crédito. Afirmo, também, que em nenhum momento as requeridas apresentaram motivo de força maior que justificasse na dilação exacerbada do prazo de entrega dos documentos, das chaves e do apartamento.

Culminou por pedir liminarmente a entrega das chaves do apartamento, ficando reconhecido seu direito de exigir a unidade de acordo com o memorial, lucros cessantes pela impossibilidade de usufruir do imóvel, indenização por danos morais, pois a Incorporadora não cumpriu o prazo contratualmente fixado, arbitramento de uma multa a contar de 02/07/2010, data limite para regularização do empreendimento, e ainda que seja reconhecido seu direito de quitar o contrato com a carta de crédito, tomando por base os valores apurados em 01/01/10 ou seja, R\$ 173.864,16, e que sejam arbitrados danos morais em virtude dos fatos especificados. Por fim, solicitou à transferência às requeridas, da obrigação de pagamento das mensalidades de condomínio. Juntou documentos às fls. 33/140.



**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

Devidamente citadas, as requeridas apresentaram sua contestação às fls. 166, afirmando que no contrato há uma “previsão” e mais 180 dias de tolerância. Não conseguiram atender o cronograma do empreendimento, visto a falta de funcionários da construção civil. E que esse excesso de prazo está previsto no contrato. Posto isso, afirmam que não descumpriram o contrato. Quanto ao Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda, de Financiamento Imobiliário, de Alienação Fiduciária em Garantia a Outros Pactos afirmam se tratar apenas de uma alternativa para a solução dos possíveis transtornos experimentados pelo autor devido à demora (um financiamento provisório para documentar o parcelamento do saldo final garantindo, assim, o pagamento da dívida e a cobrança segura em caso de inadimplência, tendo em vista que as chaves só são entregues quando quitado o imóvel). Por todo o exposto, afirmam que não há que se falar em indenização dos aluguéis (danos materiais), e que não agiram ilicitamente; por isso, não há responsabilidade (danos morais). Carream documentos fls.188/234. Pediram a improcedência da ação.

Réplica às fls. 242/308.

Às fls. 314/316 foi deferida a liminar para a entrega das chaves. No mesmo despacho as partes instadas a produzir provas. Todas responderam pedindo o julgamento antecipado da lide.

Às fls. 339 o requerente informou que, embora, as requeridas tenham entregado as chaves, as obras ainda não terminaram, devido a isso não se pode reconhecer sua posse sobre o imóvel. Pediu que fosse desconsiderada a liminar concedida, e que as requeridas sejam condenadas ao pagamento de multa diária, devido ao descumprimento da liminar.

Para a comprovação do afirmado foi feita constatação pelo oficial de justiça.



**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

Em resposta ao auto de constatação, às fls. 358, o requerente diz que o oficial analisou só superficialmente, mesmo assim, restou demonstrado que as requeridas não entregaram o apartamento em ordem. Devido a isso, contratou engenheiro particular para apurar as irregularidades afirmadas por este. Juntou relatório de Vistoria Técnica às fls. 361/387.

Documentos às fls. 424/464 e 476 e ss o autor juntou documentos

A audiência de tentativa de conciliação restou infrutífera (fls. 531).

Em resposta ao despacho de fls. 649 o autor peticionou a fls. 650/656 e 666 e ss apontando os vícios ainda existentes no imóvel

Declarada encerrada a instrução, as partes apresentaram memoriais às fls. 692/703 e 710/713.

**É o RELATORIO.**

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

O autor vem a Juízo alegando basicamente – causa de pedir - **descumprimento contratual** em empreendimento imobiliário.

Temos como circunstâncias incontroversas que tanto o “habite-se” como a “entrega das chaves” do apartamento por ele adquirido não respeitaram os prazos contratuais; já o autor cumpriu sua parte no combinado.

O primeiro prazo referido (“habite-se”) foi previsto para **01/07/2009** (com tolerância de 180 dias – cf. fls. 37 e fls. 50, parágrafo primeiro da cláusula



**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

16ª) e a segundo para **01/09/2009** (cf. fls. 37), como consta nos quadros de resumo e foi também admitido pelas rés.

Ocorre que na cláusula 16ª, parágrafo 1º (cf. fls. 50) foi pactuado um “prazo de tolerância”, de 180 dias, para e entrega da obra, natural em empreendimentos de tal envergadura, pois sempre surgem imprevistos no desenrolar dos trabalhos sendo, assim, também natural a tolerância de eventuais retardos na conclusão da empreitada (considerada como um todo) pelos compradores.

Nessa linha de pensamento temos que no espírito dos compradores ficou marcado que o “habite-se” ocorreria em **01/01/2010** e a entrega das chaves dois meses após, em **01/03/10**.

No caso, o “habite-se” foi expedido em 04/03/2010, com 63 dias de atraso (cf. fls. 61) que, me parece justificado nos moldes do consignado no depoimento trazido a fls. 424 e ss; assim, não vejo razão para qualquer apenamento.

Aliás, esse pequeno atraso excedente se encontra previsto na cláusula 16ª, parágrafo primeiro, letra “c” (que fala da “força maior”) decorrente da falta na praça de materiais e “mão de obra”, situações reveladas no depoimento de fls. 415 (por cópia traslada do feito 877/10).

Já as chaves foram entregues em **14/02/2011** (cf. informação prestada pelo próprio autor a fls. 319), e somente com a intervenção do Juízo, deferindo a antecipação da tutela nesse sentido (cf. a fls. 314/316).

Como o prazo, considerando a tolerância, estava marcado para **março de 2010**, às rés devem pagar ao autor lucros cessantes equivalentes a 11 (onze) meses de aluguel a ser arbitrado “oportuno tempore”.



**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

As condições do imóvel não são objeto de discussão desse processo, conforme já alinhavado no despacho que encerrou a instrução (cf. fls. 686) e restou irrecorrido.

\*\*\*

O autor deixa claro que seu pedido não visa a resolução do contrato.

A respeito confira-se fls. 21, “in fine”.

Quer, contudo, o arbitramento de valor de multa a ser imposta as rés em razão dos atrasos já referidos e outros parciais descumprimentos de cláusulas contratuais.

Ocorre que se o próprio contrato não cuidou de fixar valor de multa para as hipóteses de inadimplemento parcial ou total, não cabe ao juiz substituir a vontade das partes nesse sentido.

O CDC não autoriza essa intromissão que em última análise significaria a criação de cláusula não prevista pelos contratantes.

\*\*\*

O pleito de danos morais deve ser acolhido, por todos os dissabores experimentados pelo autor, que extrapolaram os incômodos de um simples desacordo comercial.

Nesse sentido, tem se posicionado a Jurisprudência equacionando hipóteses similares em que o mutuário fica impossibilitado de



**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

usufruir do imóvel que lhe serviria de residência por tempo expressivo, frustrando o que se convencionou chamar “sonho da casa própria”:

**12 - 0015699-47.2013.8.26.0011 – Apelação / Processo de Compra e Venda**

**Relator(a):** Natan Zelinschi de Arruda

**Comarca:** São Paulo


**Órgão julgador:**

4ª Câmara de Direito Privado

**Data do julgamento:** 26/06/2014

**Data de registro:** 01/07/2014



**Ementa:** *Indenização* por *danos* materiais e *morais*. Aquisição de imóvel em construção. Legitimidade passiva configurada, ante a participação na relação negocial. Apelantes não observaram o lapso cronológico para a *entrega* do bem, nem comprovaram a ocorrência de caso fortuito ou força maior que justificassem a *demora*. Relação de consumo caracterizada. Polo passivo deve assumir o risco da própria atividade. Cláusula que prorroga o prazo para conclusão do empreendimento por 180 dias tem validade e eficácia. Pretensão de congelamento do saldo devedor não pode sobressair. Correção monetária não tem vinculação com penalidade. Atraso na outorga das *chaves* fora considerado. *Danos morais* se fazem presentes. Verba indenizatória compatível com as peculiaridades da demanda. Apelo das corrés provido em parte. Recurso do autor desprovido. 





**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

**0049910-65.2010.8.26.0577 -** Apelação / Promessa  
 de Compra e Venda

**Relator(a):**

Ana Lucia Romanhole Martucci

**Comarca:** São José dos Campos

**Órgão julgador:**

6ª Câmara de Direito Privado

**Data do julgamento:** 03/07/2014

**Data de registro:** 03/07/2014



**Ementa:** COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO. **INDENIZAÇÃO**. Atraso na **entrega** de imóvel adquirido na planta. Sentença de parcial procedência. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Impossibilidade de juntada de documentos após a sentença e de inovação recursal. Inadimplemento da ré caracterizado. Inocorrência de inadimplemento dos autores. Lucros cessantes devidos. Aplicação de índices de atualização INCC até o prazo final para conclusão da obra e do IGP-M após. Multa incabível. Situação excepcional que extrapola o mero inadimplemento contratual. **Danos morais** reconhecidos. Recurso dos autores parcialmente provido e recurso das rés desprovido.

Como já dito, a situação examinada, flagrantemente irregular (atraso na entrega das chaves), **representa, em si, dano moral, desnecessária qualquer prova específica sobre a efetiva causação do dano.**

De todos os critérios preconizados nos pretórios, tenho que o

**0012223-87.2010.8.26.0566 - lauda 8**





**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

mais viável – porque evita a adoção de fórmulas mágicas que muitas vezes podem se perder no vazio – é a aplicação do denominado “critério prudencial”, referido na RT 650/63.

O agir das rés causou efetivo dano ao autor.

Assim, equacionadas tais circunstâncias, e observado o “critério prudencial”, parece-me justo que as rés indenizem o autor com quantia equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)

\* \* \*

Outrossim, o autor faz jus ao reconhecimento da quitação do contrato exibindo o valor da CARTA DE CRÉDITO, tomando como DATA BASE o valor do débito fixado em 01/01/2010, ou seja, R\$ 173.864,16.

O autor já tinha aquele tempo crédito aprovado junto a outra instituição financeira e, por culpa das rés, ficou impossibilitado de utilizá-lo (a falta do “habite-se”, da baixa da hipoteca do Banco Bradesco e da entrega de outros documentos o impediram).

Incidirá correção monetária pelo INPC (que nada acrescenta a obrigação pecuniária, mas apenas mantém seu valor, ao longo do tempo, evitando sua diminuição ou comprometimento por efeito da elevação de preços) de fevereiro de 2010 até a data da formalização da quitação.

Por isso, preserva-se nesse ponto a incidência da cláusula de correção monetária, como pleiteado pelas ré a fls. 178, parágrafo 5º.



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

Deve ser repelida a incidência de juros, tomando por base, neste passo, o saldo final.

De fato, o Quadro Resumo contém a informação de que o preço do bem já inclui os juros pactuados de 1% ao mês, calculados pela Tabela Price. É incompreensível a incidência de juros sobre o preço do produto, antes de ser entregue.

Com efeito, o consumidor contratou a compra e venda por certo preço, com cláusula de correção monetária, não fazendo nenhum sentido jurídico ter que pagar juros sobre o preço contratual antes mesmo de receber o bem.

Nesse diapasão – Apelação Civil n. 0216755-34.2008.8.26.0100, 4ª Câmara de Direito Privado do TJSP.

Não se tratando de dinheiro ou de empréstimo, é ilógico e abusivo pretender a incidência de juros compensatórios desde logo.

Em suma: fica negado as ré aplicar outros encargos que não a correção monetária do saldo devedor.

Por fim, como o autor recebeu a posse do imóvel em 14/02/2011, deve suportar as despesas condominiais desde então, ficando a cargo das rés, eventuais cobranças anteriores, que deverão ser provadas nos autos, oportunamente, prosseguindo sua cobrança por simples cálculo.

Mais, creio é desnecessário acrescentar.

\* \* \*



**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

Pelo exposto e por tudo o mais que dos autos consta, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido inicial para condenar as requeridas, a pagar ao autor as verbas já discriminadas e reconhecer que a quitação do contrato se dará nos moldes estabelecidos.

Os lucros cessantes equivalentes aos locativos serão equacionados por arbitramento e incidem a partir do término do prazo de tolerância até a data da entrega das chaves (TJSP Apelação Cível n. 0145194-42.2011.8.26.0100 – 6ª Câmara de Direito Privado), que no caso se deu em 14/02/2011.

Os danos morais são sujeitos a correção a contar da publicação desta decisão com juros de mora à taxa legal a contar do chamado.

Ante a sucumbência recíproca, as custas e despesas do processo serão rateadas na proporção de 50% (cinquenta por cento) e cada qual arcará com os honorários de seus respectivos patronos.

As obrigações serão suportadas pelas rés, solidariamente.

Consigno, desde já, que o **prazo de quinze (15) dias**, previstos no **art. 475-J do Código de Processo Civil** (com a redação dada pela Lei nº 11.232 de 22 de dezembro de 2005), começará a **fluir a partir do trânsito em julgado** desta decisão, **independentemente de intimação**, incidindo a multa de 10% sobre a condenação, caso não haja o cumprimento voluntário da obrigação.

**P. R. I.**

São Carlos, 11 de julho de 2014.



**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**

**MILTON COUTINHO GORDO**

Juiz de Direito

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