

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

Processo Digital nº: **1009342-13.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Interpretação / Revisão de Contrato**  
 Requerente: **Tiago Sorensen**  
 Requerido: **Daisen Empreendimentos Imobiliarios Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos****Vistos.**

**Tiago Sorensen** ajuizou ação revisional de contrato com pedido de indenização por danos materiais e morais contra **Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda** alegando, em síntese, ter celebrado contrato de promessa de venda e compra com a ré para a aquisição da Unidade 125, do bloco 5, do empreendimento denominado Vila Verde Sabará. Disse que no ato da contratação foi obrigado a pagar por valores abusivos, como por exemplo o serviço de Assessoria Técnica Imobiliária (SATI), comissões de corretagem e premiação. Discorreu sobre todas as abusividades do contrato celebrado, a incidência do Código de Defesa do Consumidor ao caso concreto e as circunstâncias que autorizam a revisão. Afirmou que a ré descumpriu o prazo para entrega das obras, o que deveria ocorrer em setembro de 2013, sendo as chaves entregues apenas em 27 de outubro de 2014, sem que houvesse motivo plausível para isso, para além da previsão abusiva da prorrogação do prazo (cláusula de tolerância). Como houve atraso na entrega do imóvel, tornou-se ilegal a aplicação do índice INCC, ensejando prejuízos materiais ao autor, além dos valores indevidos já cobrados (comissão de corretagem, taxa SATI, taxa de matrícula, taxa *Crediserv*, taxas condominiais até a entrega das chaves), os quais devem ser restituídos em dobro. Ainda, as condutas da ré provocaram dano moral indenizável, por tamanho descaso e humilhação. Por isso, ajuizou a presente demanda, para revisão do contrato e declaração de nulidade das cláusulas abusivas e pagamento de indenização pelos danos materiais e morais sofridos.

A ré foi citada e contestou o pedido alegando, em resumo, que as obras foram entregues dentro do prazo contratual, em dezembro de 2013, pois a utilização do


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

prazo de tolerância de 180 dias previsto no contrato foi utilizado em razão de circunstâncias alheias à sua vontade, como falta de mão-de-obra e materiais. Afirmou que após concluída a obra, surge para o comprador a obrigação de quitar o preço do imóvel, tendo o autor cumprido esta obrigação apenas em 08 de outubro de 2014, sendo imitado na posse do imóvel em 27 de outubro de 2014. Disse não ser parte legítima para restituir os valores pagos pelo autor a título de comissão de corretagem, pois não fez parte deste negócio, tratado diretamente com outra pessoa jurídica. Afirmou a impossibilidade de restituição das quantias pagas pelo autor, a inexistência de venda casada, pontualidade na entrega das obras, validade da cláusula de tolerância, ausência de abusividade, legalidade na forma de atualização monetária e cobrança dos juros. Ainda, alegou não ser responsável pelos danos materiais e morais descritos na petição inicial, pugnando pela improcedência do pedido.

O autor apresentou réplica.

Foi determinada a juntada de novos documentos e as partes apresentaram suas manifestações.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

A lide comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, incisos I, do Código de Processo Civil, bastando os documentos juntados e as alegações das partes para o pronto desate do litígio.

O caso dos autos amolda-se ao quanto decidido pelo colendo Superior Tribunal de Justiça no REsp 1599511/SP, julgado sob o regime dos recursos repetitivos: *RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA. I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos 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**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem. 1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel. (REsp 1599511/SP, Rel. Min. **Paulo de Tarso Sanseverino**, Segunda Seção, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016).*

No contrato celebrado entre as partes e em seu quadro resumo (fls. 45/48) não há indicação clara e destacada do valor pago a título de comissão de corretagem, o que viola a disposição do artigo 6º, inciso III, do Código de Defesa do Consumidor, sendo de rigor a devolução do valor pago a este título pelo comprador. Este corresponde a R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) (fls. 67 e 328) e independente de ter sido pago a pessoa diversa da ré, deve ser por ela restituído, pois se trata de negócio celebrado por meio de sua intervenção e em seu benefício, podendo ser considerada inserida na mesma cadeia de consumo. Isto também confere a ela legitimidade passiva para responder pela restituição.

Da mesma forma, o valor pago pelo autor a título da prestação do serviço de assessoria técnico-imobiliária, no valor de R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) (conforme recibo de fl. 68) deve ser devidamente restituído pela ré, nos termos da jurisprudência consolidada e firmada no âmbito de precedentes vinculantes (Código de Processo Civil, artigo 927, inciso III).

A restituição dar-se-á de forma simples, pois para a aplicação da sanção civil do artigo 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, é imprescindível a demonstração de má-fé da fornecedora de produtos ou serviço, o que está ausente no caso dos autos. Os valores foram pactuados em contrato livremente aceito pelo autor e este ainda inadimpliu suas obrigações contratuais, conforme será demonstrado, fatos aptos a comprovar que a ré não agiu de má-fé ao cobrar estes valores, embora eles sejam indevidos por parte do autor.

Sublinhe-se a ausência de abusividade da cláusula de tolerância prevista no contrato celebrado entre as partes (cláusula 7.1 – fl. 200). A súmula 164, do egrégio

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

Tribunal de Justiça de São Paulo está assim redigida: *É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível.* Isso ocorre no caso dos autos, pois consta expressamente do instrumento contratual, observando-se que o autor tinha plena ciência deste fato quando da celebração do negócio.

Como se vê do instrumento particular de compromisso de compra e venda celebrado entre as partes, o imóvel objeto da avença seria entregue ao autor em março de 2014, já considerando o prazo de tolerância de 180 dias previsto na cláusula 7.1. do contrato (fl. 200), observando-se que a entrega das chaves estava condicionada à expedição do "habite-se", à integralização do preço do imóvel, à formalização, por parte do comprador, do contrato de financiamento imobiliário junto à instituição financeira, além da realização de vistoria (cláusulas 8.1. e 8.2 – fl. 201/202).

O "habite-se" foi expedido em 02 de dezembro de 2013 (fl. 222), ou seja, dentro do prazo previsto no contrato, enquanto que o autor apenas celebrou o contrato de financiamento com a instituição financeira em 16 de setembro de 2014 (fls. 342/391), sendo as chaves entregues a ele no dia 27 de outubro de 2014 (fl. 226). Nesse sentido, é indubitável reconhecer que a demora no recebimento do imóvel deu-se por culpa exclusiva do autor, pois este atrasou o adimplemento de sua contraprestação, circunstância que ele omitiu na petição inicial, sendo o prazo decorrido entre o efetivo adimplemento e a entrega das chaves razoável em razão dos procedimentos necessários para se efetivar a imissão na posse.

E não há como se imputar a abusividade desta cláusula que condiciona a entrega das chaves à celebração do financiamento para quitação do preço, pois fundada na regra da exceção do contrato não cumprido, positivada no artigo 476, do Código Civil, expressão do princípio geral da boa-fé objetiva que informa os negócios jurídicos celebrados pelos particulares. Ou seja, o autor não pode exigir o cumprimento de uma obrigação por parte da ré (entrega das chaves do imóvel) quando ele mesmo descumpriu uma obrigação expressamente aceita quando da celebração do ajuste (integralização do preço por meio da celebração do contrato de financiamento).


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

Então, como não houve mora por parte da ré, o pedido de indenização por dano material deduzido pelo autor, no tocante às diferenças do índice de atualização monetária aplicado (INCC) é de todo descabido, pois esta forma de atualização é válida e amplamente aceita pela jurisprudência, não se caracterizando abusividade neste sentido passível de reconhecimento em sede judicial. Igual destino merece o pedido de imposição da multa contratual prevista para o caso de mora do comprador à ré, pois como visto ela não se mostrou inadimplente com suas obrigações contratuais, o que torna inaplicável a sanção prevista no instrumento contratual a ela.

As despesas efetuadas para o registro da venda e compra na matrícula do imóvel são carregadas ao autor e disso nenhuma abusividade resulta. Aliás, o artigo 490, do Código Civil, é esclarecedor neste sentido: *Salvo cláusula em contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição*. Então, nada a a ser restituído a este título, pois é incabível, ante a ausência de previsão contratual em sentido contrário, impor à ré o pagamento dos emolumentos incidentes sobre a operação realizada.

Como não houve mora por parte da ré, não é caso de se imputar a ela a responsabilidade pelo pagamento de IPTU e taxas condominiais incidentes sobre o imóvel, mesmo antes da entrega das chaves. Como se viu, o retardamento da imissão na posse se deu em virtude do inadimplemento contratual do autor, ao postergar a integralização do preço pago por meio da celebração de financiamento com instituição financeira. A ré não contribuiu para este evento e por isso não se pode dizer que ela seja responsável pela incidência destas obrigações *propter rem*.

Acolher este pedido se traduziria em verdadeira proteção jurídica ao inadimplemento inescusável do autor, o que desrespeitaria princípio geral do Direito secularmente consagrado: ninguém pode se beneficiar de sua própria torpeza. Por isso, deixa-se de impor à ré a responsabilidade por estas despesas.

Por fim, como não houve a prática de ato ilícito por parte da ré, descabe indenização por dano moral. A despeito, do acolhimento da pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e do serviço de assessoria técnico-imobiliário, estas circunstâncias não tiveram o condão de violar o patrimônio imaterial do



**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**

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

autor, permanecendo o impasse apenas do âmbito do prejuízo material, inexistindo dano moral passível de indenização.

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido, apenas para condenar a ré a restituir ao autor: a) R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), com correção monetária, utilizada a tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar do desembolso (fl. 67), e juros de mora, de 1% ao mês, contados da citação, cobrados a título de comissão de corretagem; b) R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) com correção monetária, utilizada a tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar do desembolso (fl. 68), e juros de mora, de 1% ao mês, contados da citação, cobrados a título da prestação do serviço de assessoria técnico-imobiliária, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas processuais serão suportadas na proporção de dois terços sob responsabilidade da parte autora e um terço pela parte ré, nos termos do artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil.

Considerando que os honorários advocatícios são direito do advogado, sendo vedada a compensação, nos termos do artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil, condeno a ré ao pagamento de honorários advocatícios em favor do advogado da parte autora, no valor equivalente a 15% sobre o valor atualizado da condenação e condeno o autor a pagar ao advogado da parte ré honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, observado o proveito econômico obtido por ambas as partes e os critérios do artigo 85, § 2º, do mesmo diploma legal, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 02 de junho de 2017.

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