



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1011896-52.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **Luciano Antonio Jankoski**
 Requerido: **Sistema Facil Incorporadora Imobiliária São Carlos II Spe Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Silvio Moura Sales**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

D E C I D O .

Trata-se de ação em que o autor alegou ter firmado com a ré contrato de promessa de compra e venda de imóvel.

Alegou ainda que não obstante ter cumprido as obrigações a que se comprometeu a ré não procedeu à entrega do bem, gerando-lhe danos morais cuja reparação pleiteia, além do ressarcimento das despesas de condomínio que indevidamente suportou e de quantia cuja origem não foi declinada pela ré.

Salientou a propósito que a cláusula contratual dispondo sobre a postergação para a entrega do imóvel seria nula por afrontar o Código de Defesa do Consumidor.

A pretensão deduzida como se percebe abarca três aspectos, a saber: a condenação da ré ao cumprimento de obrigação de fazer (consistente em efetuar a entrega do imóvel em apreço), a reparação dos danos morais suportados pelo autor em decorrência da inadimplência da ré a esse respeito e o ressarcimento pelo que o autor despendeu a título de despesa condominial antes de ter acesso ao imóvel e para quitação de débito não esclarecido de forma adequada.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Quanto ao primeiro aspecto, a ré salientou que entregou o imóvel ao autor, cumprindo a decisão de fls. 105/106, item 1 (fl. 111), o que foi confirmado pelo mesmo (fl. 169).

É forçoso admitir por isso que independentemente de quaisquer considerações sobre o assunto se impõe a extinção do processo sem julgamento de mérito especificamente no que pertine à obrigação de fazer postulada na petição inicial pela perda superveniente do objeto da causa.

O feito deixou de ser útil ou necessário à finalidade buscada pelo autor, já alcançada, de sorte que inexistente mais o interesse de agir.

Quanto ao segundo aspecto, a pretensão deduzida merece acolhimento.

O contrato firmado entre as partes estipulou que o término da obra contratada estava previsto para 30/09/2014 (fl. 26), com a ressalva de que esse prazo poderia ser prorrogado por cento e oitenta dias conforme cláusula 7ª do instrumento (fl. 33).

A validade dessa espécie de previsão já foi consagrada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

"A cláusula de tolerância de 180 dias não se reveste de abusividade manifesta, sendo, ao revés, comumente utilizada em contratos desta natureza em razão de intercorrências que envolvem a construção de grandes empreendimentos." (Agravado de Instrumento nº 2103048-53.2014.8.26.0000, 3ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. **VIVIANI NICOLAU**, j. 05/08/2104).

"Alegação de atraso da requerida na entrega da obra. Descabimento. Cláusula prevendo o prazo de tolerância de 120 dias úteis que não se mostra abusiva, mesmo se tratando de contrato de adesão. Dilação por tempo razoável para acobertar fatores extras que podem demandar maior tempo para a construção do empreendimento." (Apelação Cível nº 9131878-17.2008.8.26.0000, Des. **SALLES ROSSI**).

Essa orientação aplica-se com justeza à hipótese vertente.

Por outro lado, a cláusula 8ª do contrato (fl. 34) determinou que a transmissão da posse ao autor ocorreria em até sessenta dias da efetiva conclusão da obra.

Reitero os mesmos fundamentos já expendidos, mutatis mutandis, para não tomar essa regra como abusiva ou nula.

Sem embargo, é incontroverso que todos os prazos de tolerância foram superados (a entrega das chaves sucedeu somente em 05 de novembro de 2015), tendo a ré asseverado que esse atraso se deveu a débito em aberto a cargo do autor no importe de R\$ 3.512,09, o que impediria que ele tivesse acesso à unidade em apreço.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

Na peça de resistência, porém, nada foi explicado sobre essa suposta dívida, sendo ofertado apenas o extrato de fl. 119 sem qualquer esclarecimento sobre o seu conteúdo.

Diante desse cenário, a ré foi instada a declinar específica e concretamente qual a origem do débito, bem como de que forma ele foi apurado, com a advertência de que em caso de silêncio se reputaria a ausência de lastro ao que asseverou no particular (fls. 177/178).

A manifestação de fls. 180/184, porém, não atendeu àquela determinação.

Sustentou então a ré que a quantia tinha ligação com a cobrança dos denominados "juros de obra" e que enquanto fiadora do autor no contrato de financiamento de parte do preço do imóvel saldou tal dívida perante o Banco do Brasil por força da inadimplência do autor.

Entretanto, mesmo que se admita que essa fosse a origem do débito, a ré não demonstrou de forma minimamente sólida os fatos que invocou.

Inexiste nesse contexto um só indício que denote que o autor não cumpriu sua obrigação no particular perante o agente financeiro.

Nada patenteia igualmente que a ré teria sido chamada a tal responsabilidade e que tivesse feito o pagamento respectivo, sub-rogando-se nos direitos daí oriundos.

Não foi amealhado um só documento a esse respeito e bem por isso a explicação dada não há de ter agasalho.

É importante anotar que o autor em momento algum discute a legitimidade dos "juros de obra" e tampouco visa à devolução do montante que pagou a esse título.

A relação jurídica atinente a tal taxa não constitui objeto da causa, o que leva ao reconhecimento da competência deste Juízo para o processamento do feito e ao indeferimento da denúncia da lide ao Banco do Brasil, de resto vedada pelo art. 10 da Lei nº 9.099/95.

Essas mesmas considerações servem para o afastamento do pedido contraposto apresentado pela ré, inexistente suporte a respaldá-lo.

Configurado, pois, o atraso no cumprimento da obrigação cabente à ré, é certo que isso rendeu ensejo a danos morais sofridos pelo autor.

As regras de experiência comum (art. 5º da Lei nº 9.099/95) bastam para estabelecer a convicção de que uma pessoa que celebre transação como a noticiada nos autos nutre natural expectativa para que possa morar no imóvel que esteja adquirindo.

Quando essa expectativa é frustrada sem que haja nenhuma justificativa é evidente que isso importa abalo de vulto compatível com o dano moral passível de reparação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

É o que basta ao acolhimento do pleito em apreço.

O valor da indenização deverá atentar para os critérios usualmente empregados em casos afins.

Assim, à míngua de preceito normativo que discipline a matéria, mas tomando em consideração a condição econômica das partes e o grau do aborrecimento experimentado (aí considerado o tempo de atraso), de um lado, bem como a necessidade da fixação não constituir enriquecimento indevido da parte e nem aviltar o sofrimento suportado, de outro lado, arbitro a indenização devida ao autor em R\$ 8.000,00 (oito mil reais).

Quanto às despesas de condomínio suportadas pelo autor antes de ter acesso ao imóvel, a jurisprudência é assente em determinar o início do exercício da posse do imóvel, representado pela entrega de suas chaves, como termo a partir do qual o condômino assume o dever de pagar as despesas condominiais.

Nesse sentido:

“EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE PASSIVA. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. POSSE EFETIVA. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA ACOLHIDOS. 1. A efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, define o momento a partir do qual surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais. 2. No caso vertente, é incontroverso que o embargante está sofrendo cobrança de duas cotas condominiais referentes a período anterior à entrega das chaves. 3. Embargos de divergência providos.” (STJ - EREsp 489647/RJ, rel. Min. **LUIS FELIPE SALOMÃO**, 2ª Seção, j. 25/11/2009).

“COMPRA E VENDA. RESCISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Atraso injustificado da entrega do imóvel. Inadimplemento que implica devolução total das parcelas pagas. Exigência de despesas condominiais e de IPTU, com relação a período anterior à entrega das chaves. Abusividade. Serviço que não foi usufruído. (...) Recurso provido em parte” (TJSP - Ap. 0068596-13.2012.8.26.0100, rel. Des. **ANA LÚCIA ROMANHOLE MARTUCCI**, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 01.08.2013).

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Atraso na entrega dos documentos necessários à obtenção do financiamento habitacional pelos autores. Inadimplemento da ré – Requerida que apenas cumpriu com sua obrigação a partir de determinação judicial - Incidência de multa contratual sobre o valor do imóvel, até a data da efetiva entrega das chaves aos autores - Indenização dos danos materiais sofridos - Despesas com locação de imóvel para moradia, IPTU e condomínio do imóvel comprometido à venda que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

devem ser ressarcidas aos autores, até a data da efetiva entrega das chaves do bem - Inexistência de danos morais - Ação parcialmente procedente Recursos parcialmente providos.” (TJSP - Ap. 0121627-16.2010.8.26.0100, rel. Des. **FRANCISCO LOUREIRO**, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 10/05/2012).

Essa orientação incide ao caso dos autos, cumprindo registrar que o liame da ré com o assunto é claro, ficando a ressalva de que ela poderá – se o caso – buscar em via regressiva o ressarcimento junto a quem repute responsável pelo fato.

Por fim, o autor também faz jus ao reembolso do pagamento cristalizado a fl. 102.

O boleto respectivo não tinha indicação sobre o significado da cobrança, tendo a ré a fls. 180/182 alegado que ela atinava à correção pelo INCC de parte do preço do imóvel a cargo do autor.

Novamente, o argumento permaneceu isolado e sem amparo algum.

Não foi esclarecido qual o índice efetivamente empregado, o período preciso de variação do mesmo e de que forma a quantia de R\$ 1.259,04 teria sido apurada.

À mingua de comprovação de sua pertinência, haverá de ser devolvida ao autor.

Isto posto, julgo extinto o processo sem julgamento de mérito relativamente à obrigação de fazer prevista no item 3 do pedido (fl. 18), com fundamento no art. 267, inc. VI, do Código de Processo Civil, e no mais **JULGO PROCEDENTE a ação e IMPROCEDENTE o pedido contraposto** para condenar a ré a pagar à autora as quantias de R\$ 1.249,04, acrescida de correção monetária, a partir de novembro de 2013 (época do pagamento de fl. 102), e juros de mora, contados da citação, da quantia relativa às taxas de condomínio vencidas de janeiro/2015 até a efetiva entrega das chaves do imóvel, acrescida de correção monetária, a partir do desembolso de cada importância feito a esse título, e juros de mora, contados da citação, bem como de R\$ 8.000,00, acrescida de correção monetária, a partir desta data, e juros de mora, contados da citação.

Caso a ré não efetue o pagamento das importâncias aludidas no prazo de quinze dias, contados do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, o montante da condenação será acrescido de multa de 10% (art. 475-J do CPC).

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

P.R.I.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 18h00min

São Carlos, 07 de março de 2016.

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