



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1005715-69.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Moral**
 Requerente: **IZABEL CRISTINA COTINHO DOS SANTOS e outro**
 Requerido: **Daisen Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

IZABEL CRISTINA COTINHO DOS SANTOS, MARCUS VINICIUS LOURENÇO DA SILVA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de Daisen Empreendimentos Imobiliarios Ltda, Trisul S/A, também qualificadas, alegando terem firmado com as rés, em 13 de abril de 2011, instrumento particular de compromisso de venda e compra tendo por objeto a unidade autônoma do empreendimento *VILA VERDE SABARÁ*, no valor de R\$ 167.988,43, cujo prazo de entrega das chaves estava previsto para abril de 2013, salientando que do valor total do preço contratado seria financiado R\$ 131.000,00 que logo em seguida à assinatura do contrato as rés teriam revelado ser tratar de R\$ 168.300,88, elevação a respeito da qual não deram explicação alguma, mas sem prejuízo do que teriam iniciado a compra de móveis planejados e eletrodomésticos para a nova residência, seguindo-se que as rés os teriam notificado de que, em razão de falta de mão de obra, as obras iriam atrasar, gerando desde então frustração de seus planos uma vez que moravam de aluguel e teriam que renovar o contrato de locação por mais um ano, aduzindo que em outubro de 2013 teriam sido coagidos pelas rés a contratar a empresa *CREDSERV* para prestar os serviços de assessoria imobiliária, sob o argumento de que a obtenção do financiamento se tornaria mais fácil e rápida, de modo que teriam juntado toda documentação necessária, vindo a ser informados, em dezembro de 2013, que o *habite-se* estava liberado, ao que se seguiu convocação para assembleia geral de condomínio, onde lhes foi anunciada a existência de despesas que deveriam ser pagas juntamente com a administradora do condomínio, até que em 20 de março de 2014 teriam recebido o contato de financiamento aprovado e ao encaminhar-se ao Banco para verificar o processo de financiamento teriam descoberto a existência de erro na proposta, demandando espera até 14 de maio de 2014 para assinatura do contrato no valor de R\$ 147.574,09, no qual incluída a importância de R\$ 600,00 que tiveram que pagar a título de juros para o banco em virtude do financiamento que nem se quer estavam usufruindo, sendo informados pela empresa intermediadora que deveriam ainda pagar outros R\$ 5.108,79 referentes a reajuste do saldo devedor à construtora ré, dada a demora no processo de financiamento, de modo que o saldo de R\$ 131.000,00 havia sido elevado a R\$ 168.300,88, por cota de atraso causado pelas rés, além de arcar com gastos referentes ao ITBI de R\$ 3.598,95 e ao Registro de Cartório R\$ 2.056,00, em seguida ao que as rés ainda lhes teriam negado a entrega das chaves sob a alegação de que um mero protocolo do pedido de registro não poderia ser aceito, de modo que entendem tenha ficado privados do uso e gozo do imóvel adquirido e cujas prestações teriam sido rigorosamente pagas por conta de comportamento abusivo das rés, que ainda cobrava valores não contratados, de modo que requereram a decretação da nulidade da cláusula 7, item 7.1 do contrato, que admite tolerância na conclusão das obras haja vista a inexistência de caso fortuito ou força maior que a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

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

justifique, como ainda sejam as rés condenadas à devolução, em dobro, do valor cobrado indevidamente a título de correção monetária, juros e multa antes da entrega das chaves, e que sejam as rés condenadas ao pagamento de indenização pelos lucros cessantes desde o primeiro dia de atraso na entrega, na proporção de 1% do valor do imóvel por mês de atraso, com as devidas atualizações, sejam as rés condenadas ao pagamento de multa penal pelo atraso na entrega do imóvel, bem como ao pagamento/ressarcimento em dobro do valor da despesa condominiais cobrada e paga pelos meses de janeiro até o momento da efetiva posse do imóvel, seja ainda indenizado pelo valor despendido com aluguéis de abril de 2013 até o momento ou até a efetiva posse do imóvel, como ainda a uma condenação pelo dano moral, a ser arbitrado pelo juízo.

As rés contestaram o pedido arguindo ilegitimidade da ré *Trisul* por conta de que não tenha participado do contrato, aduzindo, no mérito, que o atraso na entrega deveu-se à falta de material e de mão de obra especializada, de modo que conseguiu a conclusão em 02 de dezembro de 2013, com emissão do *habite-se* já ocorrida, de modo que considerando que o prazo máximo para conclusão das obras se daria em outubro de 2013, a utilização de um excesso de aproximadamente 2 meses além do prazo de tolerância para a conclusão das obras, enquadrando-se nas hipóteses de caso fortuito e de força maior, seria plenamente justificável; aduzem em seguida que os autores teriam sido emitidos na posse do imóvel, com entrega das chaves, em 28/06/14, salientando que tal ato não teria sido antecipado porquanto, que para que isso ocorresse, seria necessário aos autores quitar integralmente o preço do imóvel, conforme cláusula 8.1 do contrato, de modo que poderiam eles ter sido imitidos na posse do imóvel ainda em setembro/2013, quando da expedição do *habite-se*, o que não aconteceu na medida em que estavam inadimplentes em relação ao saldo devedor após a conclusão das obras, o qual até então havia sido apenas reajustado monetariamente sem inclusão de juros de 1%, e porque não houve pagamento na ocasião, cumpre concluir que a conduta dos próprios autores que deu causa à incidência de juros sobre o saldo devedor a contar da expedição do *habite-se*, passando a ponderar sobre a litude da cláusula que prevê o prazo de tolerância de 180 dias, passando a impugnar a suposta despesa com aluguéis reclamada pelos autores, por falta de prova, além do que não podem os autores pretender-se indenizados em aluguéis e lucros cessantes, que têm a mesma causa, salientando mais que o atraso na entrega do imóvel se deve a culpa exclusiva dos autores que não quitaram o saldo devedor, defendendo também a responsabilidade dos autores pelas despesas de condomínio que decorre de previsão contratual expressa, não havendo assim se falar em multa por atraso ou aplicação do Código de Defesa do Consumidor, inexistindo se falar em dano moral, concluindo pela improcedência da ação.

Os autores replicaram nos termos da inicial.

É o relatório.

Decido.

Cumpra inicialmente fixar a premissa de que o contrato analisado configura típica relação de consumo: “*o entendimento jurisprudencial está sedimentado no sentido de que a hipótese é regida pelo Código de Defesa do Consumidor, uma vez que as rés são vendedoras de imóveis ao público em geral e atuam no mercado imobiliário, caracterizando-se típica relação de consumo*” (cf. Ap. nº 1092261-07.2013.8.26.0100 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 30/01/2015¹).

À vista do exposto, a análise que se segue será pautada pelas normas do Código de Defesa do Consumidor.

A ré *Trisul* não é parte ilegítima para responder à presente ação, pois conforme se

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

vê no documento de fls. 101, seu nome figura em todo documento envolvendo o empreendimento, de modo que configura a cadeia de fornecedores para realização do contrato, aplicável o disposto no art. 20 do Código de Defesa do Consumidor, a qual “*instituiu uma solidariedade legal em toda a cadeia de fornecedores, organizados para servir ao consumidor*”, e, desse modo, “*Cabe ao consumidor a escolha contra quem irá reclamar*”, pois “*quando o caso é de serviços prestados por muitos fornecedores (unidos entre si ou não), o dever legal de qualidade é de todos*” (cf. CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM ⁴⁵).

Veja-se ainda: “*PRELIMINAR - Ilegitimidade 'ad causam' - Legitimidade passiva das empresas Rossi Residencial S/A., que é sócia das demais corrés, e Bétula Empreendimentos S/A., proprietária do imóvel, guardando pertinência subjetiva com o negócio jurídico objeto da ação - Demandadas pertencentes a grupo econômico, com atuação em parceria na maximização do lucro do empreendimento - Inteligência dos artigos 3º, 7º, § único, e 25, § 1º, ambos do CDC - Preliminar rejeitada*” (cf. Ap. nº 0011179-02.2012.8.26.0004 - 7ª Câmara de Direito Privado TJSP - 10/02/2015 ⁶).

Rejeito a preliminar, portanto.

No mérito, em relação ao atraso na entrega do imóvel, as rés são confessas, admitindo que, embora contratada para abril de 2013, com possibilidade de prorrogação em cento e oitenta (180) dias, somente em 02 de dezembro de 2013 teriam efetivamente obtido o *habite-se* e, assim, a condição de entrega.

Embora não haja se falar em ilegalidade da cláusula que permite ao incorporador a prorrogação do prazo de entrega, nos termos do que já decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (“*Não se vislumbra qualquer abusividade no contrato de compromisso de compra e venda proposto, com relação à tolerância de 180 dias úteis estabelecida para a conclusão da obra do empreendimento. Isso porque a construção de imóveis depende de diversos fatores e, por vezes, encontra obstáculos no seu regular desenvolvimento, tais como a dificuldade na aquisição de materiais, na contratação de mão-de-obra, ou na obtenção de autorizações pelo Poder Público, como também empecilhos decorrentes de alterações climáticas que não eram previsíveis. E porque tais circunstâncias efetivamente influem no tempo necessário à conclusão das obras do empreendimento, é plenamente justificável que o contrato preveja a prorrogação do prazo de entrega. Nesse sentido, dentre tantos outros, podem-se destacar os seguintes julgados: Apelação nº 0022882-40.2011.8.26.0011 (TJSP, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Donegá Morandini, j. 29/01/2013), em que foi expressamente reconhecida a inexistência de abusividade na cláusula que prevê o prazo de tolerância de 180 dias para o término da obra; e Apelação nº 0027425-23.2010.8.26.0011 (TJSP, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Natan Zelinschi de Arruda, j. 13/12/2012), em que se reconheceu que a prorrogação do prazo por 180 dias constitui praxe nos contratos que tenham por objeto a aquisição de imóveis em construção” - cf. Ap. nº 1092261-07.2013.8.26.0100 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 30/01/2015 ⁷), cumpre considerar que, verificado efetivo atraso na entrega da obra, somente as justificativas da mora das rés cumpra analisada.*

⁴ CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT-SP, p. 569.

⁵ CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT, SP, p. 310.

⁶ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁷ www.esaj.tjsp.jus.br.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Conforme já decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, “*Situações de mercado e chuvas, em tese, não caracterizam a prorrogação extraordinária*” (cf. AI nº 0132599-20.2011.8.26.0000 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 28/09/2011⁸), até porque “*as construtoras trabalham já computando prazo para eventos futuros e incertos*” (cf. Ap. nº 0120775-55.2011.8.26.0100 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 01/02/2012⁹), dentre os quais uma eventual dificuldade em obter mão de obra.

Esses eventos, na verdade, são tidos como *fortuito interno*, a cargo do incorporador: “*a carência de mão-de-obra, materiais e equipamentos encerra o chamado “fortuito interno” que, inerente ao risco da atividade, não permite o afastamento do nexo de causalidade, revelando apenas má estratégia de venda ou administração*” (cf. Ap. nº 0035920-02.2013.8.26.0577 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 14/05/2015¹⁰).

Logo, essa alegada dificuldade na obtenção de materiais e mão de obra não pode servir de justificativa para uma dilação do prazo de entrega do imóvel além dos já contratados 180 dias, configurando, pois, infração contratual que dá aos autores o direito de se verem isentos do pagamento de encargos contratuais de mora, como juros e multa, no período que vai desde a data da prometida entrega do imóvel, em 15 de outubro de 2013, tomada a média aritmética do mês à falta de especificação do dia entrega, até a data em que disponível o imóvel para a entrega, em 02 de dezembro de 2013.

Nesse período as rés não poderão cobrar encargos de mora como juros moratórios ou multa moratória, dado que a mora decorre de culpa delas, rés.

Não haverá em favor dos autores, porém, direito à manutenção do saldo devedor nos exatos valores anotados na data em que deveria ter se dado a entrega do imóvel.

É que “*o valor do saldo devedor ou das parcelas em aberto comporta correção pelo INCC porque a correção monetária tem a função de recompor o poder monetário existente ao tempo do inadimplemento, sem aplicação de quaisquer juros ou encargos moratórios pelo não pagamento. Evidente que a aplicação do INCC para a correção do saldo devedor deve se verificar durante todo o período destinado a construção e finalização do imóvel, encerrado pela entrega do imóvel aos autores*” (cf. Ap. nº 0120775-55.2011.8.26.0100 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 01/02/2012¹¹).

Como se vê, a aplicação da correção monetária do saldo devedor não configura ilícito ou abuso, com o devido respeito.

O que se nega às rés, portanto, é o direito de aplicar outros encargos que não a correção monetária do saldo devedor desde a data da prometida entrega do imóvel, em 15 de outubro de 2013, até a data em que disponível para tanto, em 02 de dezembro de 2013, conforme acima já indicado.

Atento a que os autores já tenham quitado o preço do contrato, o valor desses encargos deverá ser repetido pelas rés em favor dos autores, calculados na data da efetiva entrega do imóvel, incidindo a partir de então correção monetária pelos índices do INPC, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês a contar da citação.

Quanto à aplicação de multa penal às rés pelo atraso na entrega do imóvel, cumprirá primeiramente analisada a questão da contratação pelos autores, em outubro de 2013, da empresa *CREDSERV* para prestar os serviços de assessoria imobiliária, contratação essa que afirmam ter sido “coagidos” (sic.) a firmar, sob o argumento das rés de que através dessa empresa obteriam a conclusão do financiamento de modo mais fácil e rápido, o que, entretanto, não teria se verificado na prática, porquanto mesmo tendo apresentado toda documentação necessária,

⁸ www.esaj.tjsp.jus.br

⁹ www.esaj.tjsp.jus.br

¹⁰ www.esaj.tjsp.jus.br

¹¹ www.esaj.tjsp.jus.br


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

teriam descoberto a existência de erro na proposta, demandando espera até 14 de maio de 2014 para que essa contrato fosse efetivamente assinado.

A contratação dessa empresa, *Credserv*, para prestar assessoria imobiliária, por determinação das rés, teria, segundo os autores, prova às fls. 282, mas o que ali consta é uma carta emitida pelas rés, com mera “indicação” da *Credserv* para prestar o serviço.

Ora, com o devido respeito aos autores, ainda que se reconheça que a cobrança de taxa de serviço de assessoria técnico imobiliária, a chamada *SATI*, venha sendo reconhecida como ilegal (“*APELAÇÃO. RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. REMUNERAÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. Abusividade da cláusula não reconhecida. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICA IMOBILIÁRIA – SATI. Pagamento indevido*” (cf. Ap. nº Ap. nº 1004832-28.2014.8.26.0565 - 4ª Câmara de Direito Privado TJSP - 11/06/2015¹²), tal postulação não pode se voltar contra as rés, no caso, dada a absoluta falta de provas de que tenham condicionado a contratação a esse serviço, ou, ainda, tenha agido de forma a induzir os autores a firmar esse contrato.

A mera indicação, dirigida a pessoas que, como os autores, têm formação cultural e nível social suficientes a entender o que estão negociando e tratando (*o autor é atleta profissional e sua esposa gerente de negócios – vide inicial, fls. 01*), não pode ser admitida como coação ou indução em erro, com o devido respeito.

À vista dessas considerações, não há como imputar às rés a culpa pela demora na contratação do financiamento imobiliário a que os autores se sujeitaram.

Em consequência, ainda que se reconheça que o inadimplemento, pelas rés, da cláusula que fixou prazo para entrega da obra, poderia gerar em favor dos autores o direito à fixação de multa pelo descumprimento do contrato, conforme jurisprudência sobre o tema (“*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Entrega do imóvel com atraso - Multa contratual devida*” - cf. Ap. nº 0119280-87.2008.8.26.0000 - 1ª Câmara de Direito Privado TJSP - 14/02/2012¹³), é preciso considerar que, no caso analisado, a partir da exceção do contrato não cumprido, cumprirá reconhecer não possam os autores beneficiar-se dessa multa quando não honraram a própria obrigação, de quitação do saldo devedor, que deveria obrigatoriamente incluir a correção monetária, conforme acima visto, e sendo assim, se os autores não haviam quitado o saldo devedor logo em 02 de dezembro de 2013, impossível imputar-se às rés a obrigação de pagamento dessa cláusula penal.

Também em consequência dessas conclusões, não há, em favor dos autores, reclamar a respeito da cobrança de juros pelo banco em virtude do financiamento imobiliário, pois não obstante não estivessem usufruindo, o contrato de financiamento havido sido firmado e os juros contam aí como remuneração devida ao banco, não às rés.

Diga-se mais, como acima visto, sendo dever dos autores arcar com a correção monetária do saldo devedor do contrato independentemente do atraso das rés na entrega da obra, e a partir daí, por conta de que não tenham os autores quitado o saldo do contrato, arcar, além da correção monetária, também com os juros contratados até que efetivamente quitado o preço, não haverá em seu favor reclamar de que deveriam ainda pagar outros R\$ 5.108,79 referentes a reajuste do saldo devedor à construtora ré, que, como já indicado, nenhuma responsabilidade tiveram pela demora no processo de financiamento.

Quanto ao dever de arcar com o pagamento dos gastos referentes ao ITBI de R\$ 3.598,95 e ao Registro de Cartório R\$ 2.056,00, não há direito algum em favor dos autores, atento ao que dispõe o art. 490 do Código Civil.

No que diz respeito à indenização a título de aluguel pelo fato não terem podido *desfrutar* do apartamento, não nos parece possível o acolhimento da pretensão.

¹² www.esaj.tjsp.jus.br.

¹³ www.esaj.tjsp.jus.br


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Ocorre que, no desdobramento dos danos indenizáveis, segundo nossa lei civil, se requer, *“entre a inexecução da obrigação e o dano, uma relação de causa e efeito direta e imediata, de modo que a vítima não poderá cobrar os danos remotos, atinentes aos eventuais lucros que poderia ter auferido se tivesse efetuado os negócios que tinha em mente”* (CARLOS ROBERTO GONÇALVES ¹⁴), tanto que, *“ao direito compete distinguir cuidadosamente essas miragens de lucro, da verdadeira idéia de dano”* (idem, CARLOS ROBERTO GONÇALVES, com apoio em HANS ALBRECHT FISCHER ¹⁵).

Ora, ao contratar compra de imóvel para data futura, já estavam, os autores, residindo em outro imóvel, situação que não foi alterada pela inexecução do contrato com as rés, que, em verdade, *frustrou uma expectativa* e não uma situação de fato, com o devido respeito.

Veja-se, a propósito, o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: *“o atraso da obra não ensejou a ocorrência de danos emergentes, porque o autor, que não tinha a posse do bem, obviamente dispensava gastos com moradia, mas não com as parcelas do financiamento, que suportaria caso o imóvel tivesse sido entregue. Indevida também a indenização por lucros cessantes. Independentemente da entrega do imóvel, não restou comprovada, na hipótese, que o apelante deixou de lucrar em virtude do inadimplemento da obrigação pela imobiliária”* (cf. Ap. nº 0170956-94.2010.8.26.0100 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 31/05/2012 ¹⁶).

Rejeita-se, pois, o pedido nessa parte.

E se reconhece, nos termos do que ponderaram as rés, que o pedido de indenização por lucro cessante, tendo por fundamento as mesmas premissas de atraso na entrega do imóvel e privação da possibilidade de seu uso, implique em *bis in idem* frente ao pedido acima analisado, de indenização a título de aluguel, de modo que fica igualmente abrangido pela solução acima.

No que respeita às despesas de condomínio, entretanto, têm razão os autores, pois conforme se tem entendido, cuida-se de encargo atribuído ao compromissário comprador somente após a assunção da posse do imóvel: *“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONDOMÍNIO. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. LEGITIMIDADE PASSIVA. Somente quando já tenha recebido as chaves e passado a ter assim a disponibilidade da posse, do uso e do gozo da coisa, é que se reconhece legitimidade passiva ao promitente comprador de unidade autônoma quanto às obrigações respeitantes aos encargos condominiais (...). Recurso não conhecido”* (cf. REsp. nº 212799-SP - 4ª Turma STJ - 5/10/19990 ¹⁷).

Assim, não obstante concluída a obra e instituído o condomínio, não haverá em favor das rés pretender imputada essa obrigação de pagamento aos autores senão a contar da data da efetiva assunção da posse do imóvel, de modo que o pedido fica acolhido nessa parte, cumprindo aos autores liquidar referido valor, por cálculo a partir de prova do efetivo pagamento, seguindo-se ao trânsito em julgado desta sentença.

Finalmente, no que respeita ao dano moral, não se olvida haja entendimento de sua ocorrência em hipótese de atraso na entrega de imóvel adquirido a partir de incorporação imobiliária.

Cumprir verificar, contudo, que no caso destes autos, a demora no recebimento do imóvel pelos autores também decorreu de causa concorrente, atribuída à culpa deles mesmos, autores, que estiveram em mora no pagamento do saldo do contrato, de modo que não há como se reconhecer a existência de dano moral pela não entrega do imóvel, disponível a eles desde 02 de dezembro de 2013, com o devido respeito, de modo que rejeita-se o pedido nessa parte.

¹⁴ CARLOS ROBERTO GONÇALVES, *Responsabilidade Civil*, 7ª ed., 2002, Saraiva-SP, n. 92, p. 525.

¹⁵ CARLOS ROBERTO GONÇALVES, *ob. cit.* n. 92, p. 525.

¹⁶ www.esaj.tjsp.jus.br

¹⁷ www.stj.jus.br/SCON.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A ação é procedente em parte, apenas, para proibir às rés a aplicação de qualquer encargo moratório ao saldo devedor do contrato firmado com os autores no período entre o dia 15 de outubro de 2013 e até o dia 02 de dezembro de 2013, no qual deverão recalculer o saldo devedor, com direito à aplicação unicamente da correção monetária pelo INCC, para impor às rés o dever de repetir em favor dos autores a diferença verificada, acrescida de correção monetária pelos índices do INPC, a contar da data da efetiva entrega do imóvel, como ainda de juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, bem como para impor às rés a obrigação de repetir em favor dos autores os valores que tiverem sido pagos por estes últimos a título de despesas de condomínio, igualmente até a data da efetiva entrega do imóvel, acrescidos de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos pagamentos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação.

Não há direito à repetição em dobro de quaisquer desses valores, porquanto, existindo recíproca mora e inadimplemento entre os contratantes, vale dizer, autores e rés, não haverá se falar em má fé.

A sucumbência é recíproca, ficando compensados os encargos devidos a esse título.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que CONDENO às rés Daisen Empreendimentos Imobiliarios Ltda, Trisul S/A, solidariamente, à obrigação de a repetir em favor dos autores IZABEL CRISTINA COTINHO DOS SANTOS, MARCUS VINICIUS LOURENÇO DA SILVA o valor que vier a ser apurado em liquidação, referente à diferença entre o valor dos encargos contratuais efetivamente cobrados sobre o saldo devedor do contrato no período de 15 de outubro de 2013 a 02 de dezembro de 2013 e aquele que vier a ser apurado, no mesmo período, mediante aplicação unicamente da correção monetária pelo INCC, devendo o valor da diferença assim apurada ser acrescido de correção monetária pelos índices do INPC, a contar da data da efetiva entrega do imóvel, como ainda de juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação; CONDENO às rés Daisen Empreendimentos Imobiliarios Ltda, Trisul S/A, solidariamente, à obrigação de a repetir em favor dos autores IZABEL CRISTINA COTINHO DOS SANTOS, MARCUS VINICIUS LOURENÇO DA SILVA a importância que vier a ser apurada em regular liquidação, referente aos valores que tiverem sido pagos por estes últimos a título de despesas de condomínio devida pelo imóvel objeto do contrato ora discutido até a data da efetiva entrega do imóvel, acrescidos de correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos pagamentos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, compensados os encargos da sucumbência, na forma e condições acima.

P. R. I.

São Carlos, 15 de junho de 2015.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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