

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

<b>SENTENÇA</b>
-----------------

Processo nº:	<b>1008746-29.2016.8.26.0566</b>
Classe - Assunto	<b>Procedimento Comum - Inadimplemento</b>
Requerente:	<b>Ricardo Nascimento Pereira de Souza</b>
Requerido:	<b>Daisen Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro</b>

**RICARDO NASCIMENTO PEREIRA DE SOUZA** ajuizou ação contra **DAISEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E TRISUL S/A**, pedindo a condenação das rés ao pagamento de lucros cessantes e multa moratória pelo atraso na entrega do imóvel, bem como ao ressarcimento das despesas condominiais pagas antes do recebimento das chaves do bem. Alegou, para tanto, que adquiriu das rés a unidade nº 61, Bloco 06, do Condomínio Vila Verde Sabará, ficando acordado que o pagamento ocorreria de forma parcelada. A entrega do imóvel deveria ocorrer até outubro de 2013, considerando-se a cláusula de tolerância de 180 dias prevista no instrumento contratual. Contudo, a unidade só foi entregue em junho de 2015, ou seja, após vinte meses da data prevista. Além disso, afirmou que a cláusula penal moratória inserta no contrato deve ser aplicada em desfavor das rés, bem como que somente seria o responsável pelo adimplemento das despesas condominiais após a imissão na posse do bem.

As rés foram citadas e contestaram os pedidos.

Daisen Empreendimentos Imobiliários LTDA aduziu que as obras do imóvel foram concluídas dentro do prazo contratual previsto, sendo que a demora na entrega das chaves decorreu da inércia do autor em quitar o saldo devedor. Assim, diante da culpa exclusiva do autor pelo atraso ocorrido, não há que se falar em indenização por danos materiais ou incidência de multa moratória. Ademais, sustentou que o contrato previa a responsabilidade do autor pelas despesas incidentes sobre o imóvel após a expedição do "habite-se". Pugnou pelo reconhecimento da litigância de má-fé do autor.

Trisul S/A advogou em preliminar a sua ilegitimidade passiva e a falta de interesse processual. No mérito, afirmou que não possui qualquer relação com o autor e que inexistia prova dos fatos alegados na petição inicial.

Houve réplica.

A ré Daisen Empreendimentos Imobiliários LTDA se manifestou sobre os documentos juntados pelo autor.

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

**É o relatório.**
**Fundamento e decido.**

A relação jurídica existente entre as partes se submete às normas previstas no Código de Defesa do Consumidor, de modo que todos os envolvidos na cadeia de fornecimento de bens e serviços para o consumidor respondem solidariamente pelos danos causados (art. 7º, § único, do CDC). Assim, tratando-se de fornecedora que se beneficiou dos valores pagos pelo autor, a ré Trisul S/A é parte legítima para figurar no polo passivo da demanda.

Não há que se falar em falta de interesse processual, pois há pretensão resistida e a via processual eleita pelo autor é adequada. Rejeitos as preliminares arguidas.

De acordo com o instrumento particular de compromisso de compra e venda celebrado entre as partes, o imóvel seria entregue ao autor em outubro de 2013, já considerando o prazo de tolerância de 180 dias previsto na cláusula 7.1. do contrato (fl. 43), sendo que a entrega das chaves estava condicionada à expedição do "habite-se" e à integralização do preço do imóvel (cláusula 8.1. – fl. 43).

O "habite-se" foi expedido em 02.12.2013 (fl. 170), ou seja, com um atraso de pouco mais que um mês, enquanto que o pagamento do saldo devedor ocorreu somente em abril de 2015, conforme informado pelo próprio autor (fl. 214). 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.

A expedição do "Habite-se" permite a conclusão de que o empreendimento estava pronto na ocasião.

Tal conclusão é prestigiada também pelo fato da Vistoria efetuada pelo autor em 7 de novembro de 2013 (fls. 169), atestando a regularidade da unidade condominial adquirida.

Observe-se, ainda, que desde janeiro de 2014 estavam sendo lançadas as contribuições condominiais incidentes sobre a unidade adquirida pelo autor (fls. 53/54). Portanto, **o imóvel estava pronto e o prédio já estava ocupado.**

Aliás, os documentos juntados às fls. 219/225 demonstram que, apesar das dificuldades na realização da vistoria pelos engenheiros da Caixa Econômica Federal (fato não mencionado na petição inicial e, consequentemente, não integrante da causa de pedir da ação proposta), o autor estava buscando os meios necessários para quitação do preço do imóvel, presumindo-se, então, que a obra já estava concluída.

## P O D E R J U D I C I Á R I O


 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
 JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Consigna-se que a cláusula contratual que condiciona a imissão na posse da unidade ao pagamento da parcela do saldo devedor foi estipulada de forma clara e objetiva, encontrando amparo na *exceptio non adimpleti contractus*, segundo a qual, nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro (art. 476 do Código Civil).

Por outro lado, o período decorrido entre a data do adimplemento do saldo residual (23.04.2015) e da entrega das chaves (16.06.2015) não é excessivo e condiz com a realização dos procedimentos necessários para efetivar a imissão do autor na posse do bem. **Não se pode atribuir a inércia das rés, o espaço de tempo decorrido entre o pagamento e a entrega das chaves.** Aliás, é contraditória a postura do autor, que alega que não pagou o saldo devedor porque o prédio não estava pronto e, quando pagou, não exibiu a entrega imediata da unidade.

Logo, inexistindo mora atribuível às rés, são indevidos os pedidos de lucros cessantes e multa moratória. Da mesma forma, não procede o pedido de restituição das contribuições condominiais pagas, porquanto as chaves do imóvel não foram entregues logo após a expedição do "habite-se" em razão de atraso imputável exclusivamente ao autor.

Outrossim, não há base legal, contratual ou fática para a **incidência de multa moratória e juros de mora** (fls. 4). A demora na entrega do imóvel, ou seja, se houve culpa contratual por descumprimento do prazo, incidiria a condenação ao pagamento de lucros cessantes, a título indenizatório, sem previsão de incidência de multa por atraso.

A existência de uma cláusula penal moratória alusiva ao pagamento da prestação mensal pelo comprador, além do prazo contratual, **não permite utilizar a mesma regra em desfavor da empreendedora, para situação diversa.**

O autor somente é devedor de contribuições condominiais a partir do momento em que assume a posse da unidade. Antes disso, ou seja, até a entrega das chaves o imóvel está na posse da vendedora (empreendedora) e a ela incumbe pagar as contribuições incidentes. O autor pagou (sintoma) de que está pronto para morar. Mas pagou antes de receber a unidade. Por isso, tem direito de reembolso.

Diante do exposto, **acolho em parte o pedido**, apenas para condenar as rés a pagarem para o o autor, em reembolso, os valores pagos atinentes às contribuições condominiais da unidade alienada, vencidas no período de abril de 2014 a junho de 2015, com correção monetária desde cada desembolso e juros moratórios à taxa legal, contados da época da citação inicial. Responderão as rés por 1/5 das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação.

# PODER JUDICIÁRIO



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

**Rejeito os demais pedidos** e condeno o autor ao pagamento de 4/5 das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios dos patronos dos contestantes, fixados em 10% do valor atualizado do qual ficou vencido.

Publique-se e intemem-se.

São Carlos, 27 de dezembro de 2016.

  
**Carlos Castilho Aguiar França**  
**Juiz de Direito**

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