



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 Físico nº: **0013073-44.2010.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Coisas**
 Requerente: **Denilson Alves de Jesus Cogo e outro**
 Requerido: **Gmelina Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outros**

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

Vistos.

DENILSON ALVES DE JESUS COGO, FERNANDA EMIKO IZUMIDA, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de Gmelina Empreendimentos Imobiliarios Ltda, Cordifolia Empreendimentos Sa, Rossi Residencial Sa, também qualificada, alegando que as rés teriam descumprido o contrato firmado em 08 de junho de 2007 ao deixar de entregar-lhe a casa nº 68 com as duas (02) vagas de garagem e respectiva fração ideal de terreno do empreendimento *Orizzonti Di San Carlo*, prometido para 01 de setembro de 2009, nem mesmo após expirado o prazo de 180 dias de prorrogação previstos no contrato ou a data fixada pelas rés para tal quitação, em 01 de janeiro de 2010, impedindo-a ainda obter o financiamento para utilização de seu FGTS, pois que as rés não lhe apresentam o necessário *Habite-se*, só exibido em 04 de março de 2010, oportunidade em que a co-ré *Gmelina Ltda* teria dado o imóvel em *primeira, única e especial hipoteca* em favor do *Banco Bradesco S/A*, impedindo-a obter crédito junto a outra instituição financeira de sua escolha, a despeito de que, pelo disposto no *parágrafo único da cláusula 21ª* do contrato, tenham as rés se obrigado a entregar o imóvel *livre e desembaraçado de ônus reais*, de modo que reclama terem sido prejudicados pela elevação do saldo devedor, por culpa das rés, tornando insuficiente o valor da carta de crédito obtida para quitar o saldo devedor, e porque esse ônus só foi baixado em 06 de agosto de 2010, entende deva ser aplicada multa contratual às rés; sem embargo do que as rés teriam ainda passado a exigir uma caução não prevista no contrato, de valor equivalente a 4% do valor total do negócio, além da assinatura de um *contrato particular de financiamento com alienação fiduciária e outros pactos*, como condição para entrega das chaves, de modo que reclamam pela necessidade de armazenar eletrodomésticos novos que seriam utilizados no imóvel, os quais acabaram perdendo prazo de garantia pela mora das rés em entregar as chaves da casa, tendo ainda sido necessário arcar com o pagamento de aluguéis que somaram R\$ 5.220,79 até a propositura da ação, à vista do que, sem pretender a rescisão do contrato, postula a. a condenação das rés ao pagamento de multa pelo descumprimento do contrato, b. a condenação das rés ao pagamento de indenização pelos aluguéis desembolsados até a efetiva entrega do imóvel, c. a condenação das rés ao pagamento de indenização pela antecipação da compra de eletrodomésticos para guarnecer a casa, d. a condenação das rés ao pagamento de indenização na forma de arbitramento de aluguel equivalente a 0,8% do valor do imóvel desde 30 de setembro de 2009 como lucros cessantes, e. o congelamento do saldo a ser financiado em R\$ 143.447,356 conforme apontado em 01 de janeiro de 2010 para quitação com a carta de crédito já obtida, f. a dispensa de prestar caução em garantia ou dar o imóvel em alienação fiduciária, g. a dispensa em arcar com o pagamento de despesas de condomínio antes de recebida a posse do imóvel, e h. a condenação das rés ao pagamento de indenização por danos morais.


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

As rés, representadas por um mesmo advogado, contestaram o pedido sustentando ilegitimidade da co-ré *Gmelina Empreendimentos Imobiliários Ltda*, porquanto figure com mera vendedora, expressamente excluída de quaisquer responsabilidades pela *cláusula 3ª, parágrafo único*, do contrato discutido; no mérito, afirmam que a escassez de mão de obra, inclusive especializada, foi a causa do excesso do prazo de entrega dos imóveis, entre aquele previsto no contrato, 30 de janeiro de 2011, para 04 de março de 2011, quando obtido o *habite-se*, apontando mora mínima de um (01) mês e quatro (04) dias, do que trataram de bem informar aos autores; negam ter dificultado ou deixado de atender a autora quanto à liberação de documentos necessários à liberação do financiamento, ao tempo que apontam que o financiamento esteja paralisado junto ao *Banco Bradesco* por omissão da autora em assinar o contrato, sem embargo do que poderia a autora ter buscado obter o crédito junto a qualquer outra instituição financeira, para o que não seria impeditivo a hipoteca do terreno em favor do *Banco Bradesco*; salientam também que o saldo a ser objeto do financiamento não pode permanecer sem correção, pois que, conforme informado, a data base para o cálculo seria em junho de 2010, com oportunidade de que os adquirentes firmassem os contratos até agosto de 2010, até porque está previsto no contrato que, após a expedição do *habite-se*, o saldo passaria a ser atualizado pelo IGPM, em agosto de 2010, portanto, e, a partir de setembro de 2010, acrescido de juros de 1% ao mês; quanto à oferta de caução e alienação fiduciária, tratou-se de expediente visando “apressar” a entrega dos apartamentos a quem assim pretendesse, ainda antes de que houvesse quitação do preço, de modo que o expediente era opção e tinha caráter provisório, tanto que no instrumento respectivo consta a cessação de seus efeitos assim que quitado o saldo devedor com a liberação do financiamento; concluem, assim, que a entrega das chaves à autora depende apenas e tão somente de que ela pague o valor que seria objeto do contrato de financiamento.

O processo foi instruído com prova documental, à vista da qual as partes reiteraram suas postulações.

É o relatório.

DECIDO.

A mora das rés na entrega do apartamento é confessada pelas rés, e a justificativa de que teria havido escassez de mão de obra, inclusive especializada, que não pode, com o devido respeito, ser admitida, a propósito do que 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 - 28/09/2011¹), 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 - 01/02/2012²), dentre os quais uma eventual dificuldade em obter mão de obra.

Há, pois, descumprimento culposo do contrato pelas rés, que tendo se obrigado a entregar o apartamento à autora em 01 de setembro de 2009, não o fizeram.

Esse inadimplemento gera, em favor dos autores, direito à fixação de multa pelo descumprimento do contrato, pleito procedente e que funciona como “*opção pela condenação da ré ao pagamento de indenização por perdas e danos*” e tem “*exatamente a finalidade de prefixar o valor das perdas e danos para a hipótese de descumprimento do contrato*” (cf. Ap. nº 0016935-54.2010.8.26.0006 - 3ª Câmara de Direito Privado TJSP - 29/05/2012³).

Veja-se, ainda, a jurisprudência; “*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Entrega do imóvel com atraso - Multa contratual devida*” (cf. Ap. nº 0119280-87.2008.8.26.0000

¹ www.esaj.tjsp.jus.br

² www.esaj.tjsp.jus.br

³ 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

- 1ª Câmara de Direito Privado TJSP - 14/02/2012⁴).

No mesmo sentido: “*Compra e venda ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais - Atraso injustificado da entrega do imóvel e da conclusão da obra - Inadimplemento que implica multa contratual*” (cf. Ap. nº 9094630-17.2008.8.26.0000 - 2ª Câmara de Direito Privado TJSP - 15/05/2012⁵).

Essa multa fica fixada em 2%, a propósito do que o contrato regula para o caso de inadimplemento dos autores (*vide cláusula décima-segunda, c. – fls. 84*).

Observar-se-á, ainda, a seguinte base de cálculo: “*Incidência de multa contratual sobre o valor já pago, até a data da expedição do habite-se*” (cf. Ap. nº 0032408-79.2011.8.26.0577 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 26/04/2012⁶).

Também foi contratado o pagamento de um saldo no valor de R\$ 119.505,00 mediante contratação de financiamento (*fls. 75*), para o qual era imprescindível o *habite-se*, e porque os autores entendem que a demora na obtenção desse *habite-se*, pelas rés, impediu-os de quitar referido saldo na data pactuada, em 01 de janeiro de 2010, postulam (*item e.-, acima*) o congelamento do saldo a ser financiado na referida data, de R\$ 143.447,35, valor que poderia ter sido quitado a partir da carta de crédito então já obtida.

Sobre essa questão, não obstante tenha o *Banco Bradesco* informado fosse possível firmar o contrato de financiamento a despeito da inexistência do *habite-se* e da existência de ônus real de *hipoteca* pesando sobre o imóvel, cumpre considerar fosse ele próprio o titular desse ônus real.

Para os autores, frente a outras instituições financeiras, seria impossível a contratação do financiamento, como bem apontou o *Banco do Brasil S/A*, por exemplo, na prova emprestada que foi acostada às fls. 431, e também no informe dirigido a este Juízo que se acha às fls. 486, indicando, em ambos, a imprescindibilidade desse *habite-se* para que o mutuário possa firmar o contrato.

Fica, pois, evidente que tendo as rés obtido referida autorização do Poder Público somente 04 de março de 2010, fato incontroverso nos autos, evidentemente acabaram por impedir aos autores obter financiamento junto a outra instituição financeira que não o *Banco Bradesco*.

À vista da impossibilidade de contratação do financiamento em tempo anterior à obtenção do *habite-se* pelas rés, “*há que se reconhecer a culpa da ré na impossibilidade da utilização, pelos autores, das cartas de crédito obtidas*”, na medida em que “*obtiveram os autores os meios para o respectivo pagamento, porém não puderam fazê-lo em virtude do não cumprimento da obrigação de entrega de documentos pela ré*”, em consequência do que, inviabilizado o pagamento pelo mutuário na forma como era possível fazê-lo em tempo anterior, cumpre ao incorporador observar “*dessa forma, deve ser aplicada às referidas parcelas apenas a correção pelo INCC, sem juros ou multa de mora pelo inadimplemento, até a data da entrega do apartamento aos autores*” (cf. Ap. nº 0216755-34.2008.8.26.0100 - 4ª Câmara de Direito Privado TJSP - 22/09/2011⁷).

Os autores afirmaram na inicial que em 01 de janeiro de 2010, já dispunham de condições para quitação do saldo devedor a partir de “*crédito/financiamento bancário, o qual encontra-se liberado desde o início do ano, perante o Banco Santander*” (sic. – fls. 07).

É de se ver, porém, que os documentos juntados para a finalidade de provar esse fato constituem tão somente “*formulários*” orientando clientes, de forma genérica, sobre os procedimentos para a obtenção do crédito imobiliário (*vide fls. 185/218*), não havendo dentre eles nenhum preenchido com os dados dos autores ou assinado pelo *Banco Santander*, de modo que,

⁴ www.esaj.tjsp.jus.br

⁵ www.esaj.tjsp.jus.br

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

com o devido respeito aos autores, não é possível a este Juízo concluir haja nos autos prova eficiente de que em 01 de janeiro de 2010 os autores já tivessem disponibilidade efetiva do crédito.

É certo que as rés não impugnaram especificamente esse fato, de modo que se poderia pretender que, por aplicação do art. 302, *caput*, do Código de Processo Civil, caberia aplicar-se a presunção de veracidade, questão que, a ver deste Juízo, deve primeiramente ser analisada sob o aspecto do próprio ônus probatório, pois não poderiam as rés demonstrar que esse crédito não estava disponível, dado que, a propósito do brocardo *negativa non sunt probanda* deve-se observar que “o fato negativo não se prova, salvo se dele resultar uma afirmação” (cf. MOACYR AMARAL SANTOS - *Prova Judiciária no Cível e Comercial*, Saraiva, 5ª ed., vol. I, págs. 192 e seguintes – in Ap. nº. 640.484-00/1 - 8ª Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil – v. u. - WALTER ZENI, Relator⁸).

Há, de todo modo, a impossibilidade certa de que os autores pudessem acessar dito crédito junto às instituições financeiras que não o *Banco Bradesco*, infração 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 01 de setembro de 2009, até a data da efetiva entrega, ocorrida em 19 de agosto de 2010, conforme anunciado em réplica, às fls. 398.

Cumprir destacar, porém, que o direito dos autores fica limitado a essa isenção em relação a encargos de mora, não havendo se falar em direito à manutenção do saldo devedor nos exatos valores anotados em 01 de janeiro de 2009, porquanto não demonstrada a disponibilidade do crédito para quitação na referida data.

Diga-se ainda, “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 - 01/02/2012⁹).

O que se nega às rés, portanto, é o direito de aplicar outros encargos que não a correção monetária do saldo devedor, até a efetiva entrega do imóvel, ocorrida em 12 de julho de 2012, conforme acima já indicado.

Atento a que já quitado o preço do contrato pelos autores, o valor desses encargos deverá ser repetido pelas rés em favor dos autores, calculados na data da entrega do imóvel, em 19 de agosto de 2010, 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.

Acerca da exigência de caução como condição para entrega das chaves, as rés esclareceram que tal expediente visava tão somente agilizar a entrega das chaves, sendo, pois, fato contratual superado, e prejudicada a análise da questão, até porque trata-se de exigência não atendido pelos autores, que já receberam a posse do imóvel.

No que respeita aos lucros cessantes, reclamados pelos autores pelo fato não terem podido *desfrutar* do apartamento desde 01 de setembro de 2009, que era a data prevista para a entrega do imóvel, até a efetiva realização desse ato, em 19 de agosto de 2010, não nos parece possível o acolhimento da pretensão.

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

⁸ LEX - JTACSP - Volume 185 - Página 431.

⁹ 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

lucros que poderia ter auferido se tivesse efetuado os negócios que tinha em mente” (CARLOS ROBERTO GONÇALVES ¹⁰), 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 ¹¹).

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 ¹²).

Rejeita-se, pois, o pedido nessa parte.

Igualmente improcedente é a pretensão dos autores em obter indenização pela antecipação da compra de eletrodomésticos para guarnecer a casa, pois, também aqui, cumpre considerar que, se como apontado na inicial e em réplica, era do conhecimento dos autores que “*as obras somente começaram a ser efetuadas em setembro de 2008, ou seja, após 06 meses da compra do imóvel e apenas um ano antes da previsão de entrega das chaves*” (sic., fls. 395), não haverá como se entender possam ter sido induzidos em erro de qualquer espécie.

Mais que isso, não há, no argumento da antecipação da compra de eletrodomésticos, indício de dano ou prejuízo algum, atento a que os autores estivessem se casando (*vejam-se os documentos de fls. 72*) e, portanto, necessitassem mesmo dos referidos bens, que, além de tudo, estão em seu patrimônio, inexistindo se falar em prejuízo, com o devido respeito.

Já quanto ao pedido de isenção dos autores em relação à obrigação de pagar o valor das despesas de condomínio até que lhes seja efetivamente entregue a posse do imóvel, é pleito manifestamente procedente, pois sem a posse do imóvel não haverá de se lhe exigir devesse arcar com essa obrigação, a propósito da jurisprudência: “*Ação de cobrança de despesas condominiais proposta contra promitentes compradores, que comprovaram não lhes ter sido entregue a chave do imóvel pela incorporadora, motivo pelo qual não são responsáveis pelo pagamento do débito cobrado - Extinção do processo por ilegitimidade passiva*” (cf. Ap. nº 9050732-17.2009.8.26.0000 - 29ª Câmara de Direito Privado TJSP - 17/10/2012 ¹³).

Finalmente, no que respeita aos danos morais, é fácil constatar-se que os autores firmaram o contrato ainda em 08 de Junho de 2007, honrando regularmente com suas obrigações de pagamento.

As impossibilidades de conclusão do negócio nos prazos fixados, todas, foram geradas culposamente pelas rés, que não obstante ainda impediavam uma melhor solução do contrato ao aplicar juros remuneratórios e encargos moratórios ao saldo devedor.

Ora, é fácil constatar que com tal prática acabaram por impor aos autores o desembolso de valores muito superiores àqueles previstos inicialmente, e, vale repetir, sempre por inadimplemento das rés.

Com tais expedientes, as rés não apenas impuseram aos autores a angústia de uma

¹⁰ CARLOS ROBERTO GONÇALVES, *Responsabilidade Civil*, 7ª ed., 2002, Saraiva-SP, n. 92, p. 525.

¹¹ CARLOS ROBERTO GONÇALVES, *ob. cit. n. 92*, p. 525.

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

espera de onze (11) meses e dezoito (18) dias, de 01 de setembro de 2009 até 19 de agosto de 2010, para assunção da posse do imóvel, como ainda os mantiveram em estado de aflição, à vista das exigências de um saldo devedor acrescido por encargos remuneratórios e de mora a que não deram causa, sempre exigindo a quitação desse saldo para entrega do bem, o que, sem sombra de dúvidas, implica em ofensa à honra subjetiva.

Passemos, então, à liquidação desse dano.

Os autores postulam a indenização pelo valor equivalente a cinquenta (50) salários mínimos, o que nos parece exagerado para a hipótese.

Ocorre que se pode esquecer que, ao contratar a compra de imóvel ainda por construir, ou “na planta”, como utilizado no jargão mais popular, o promissário-comprador assume, sem dúvida alguma, um risco de que o resultado não saia conforme prometido, principalmente em termos de cumprimento de prazos, circunstância que, embora não retire das rés a responsabilidade que assumiram ao contratar, permite considerar que, para fins de dano subjetivo, não era absurda aos autores a hipótese de serem submetidos aos dissabores acima descritos.

Da parte das rés, cabe destacar que agem de modo a garantir-se financeiramente, pois recebem parcelas do preço de algo cujas obras ainda irão edificar, no futuro, com riscos muito menores, permanecendo, depois, não obstante seus reiterados inadimplementos contratuais, em posição que garantisse rigidamente seu investimento: a exigir juros remuneratórios e encargos de mora, para quitação do preço e entrega do imóvel.

Nessas circunstâncias, e considerando o lapso temporal de onze (11) meses de espera pelos autores para o recebimento do imóvel, como antes analisado, cumpre reconhecer que a fixação da indenização em valor equivalente a dez (10) salários mínimos, ou R\$ 7.420,00 na data da prolação desta sentença (*salário mínimo de R\$ 724,00 - cf. Decreto nº 8.166, de 23 de dezembro de 2013*), mostra-se suficiente a reparar o prejuízo subjetivo dos autores, como ainda a prevenir a conduta das rés no trato com os mutuários.

Referido valor deve ser acrescido de correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data desta sentença.

A ação, é, portanto, procedente em parte, para impor às rés a obrigação de pagar aos autores multa contratual a ser calculada pelo percentual de 2% do total dos valores pagos pelos autores até 04 de março de 2010, atualizado pelo índice do INCC; também para impor às rés a obrigação de repetir em favor dos autores o valor que vier a ser apurado em liquidação por cálculo, referente à diferença dos valores dos encargos contratuais efetivamente cobrados sobre o saldo devedor do contrato no período de 01 de setembro de 2009 a 19 de agosto de 2010 e aquele que vier a ser apurado, no mesmo período, a partir da aplicação unicamente da correção monetária pelo INCC, devendo o valor dessa diferença ser acrescido de correção monetária pelos índices do INPC, a contar da data da efetiva entrega do imóvel, em 19 de agosto de 2010, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação; também para isentar os autores da obrigação de arcar com o pagamento das despesas de condomínio; e, finalmente, para impor às rés a obrigação de indenizar os autores pelo dano moral, fixado no valor de R\$ 7.420,00, acrescido de correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data desta sentença.

Essas obrigações deverão ser arcadas pelas rés, solidariamente, nos termos do que regula o art. 20 do Código de Defesa do Consumidor, que, como já dito no despacho saneador, “*instituiu uma solidariedade legal em toda a cadeia de fornecedores*” (cf. CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM¹⁴).

Não obstante a ação ser acolhida apenas em parte, as rés sucumbem na parte mais relevante do pedido, que é o reconhecimento de várias faltas contratuais, devendo, assim, arcar

¹⁴ CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT, SP, p. 310.



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

com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da soma das condenações, atualizado.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação e em consequência CONDENO as rés Gmelina Empreendimentos Imobiliarios Ltda, Cordifolia Empreendimentos Sa, Rossi Residencial Sa a pagar aos autores DENILSON ALVES DE JESUS COGO, FERNANDA EMIKO IZUMIDA multa contratual a ser calculada pelo percentual de 2% (*dois por cento*) do total dos valores pagos pelos autores às rés, desde a contratação e até 04 de março de 2010, atualizado pelo índice do INCC; CONDENO as rés Gmelina Empreendimentos Imobiliarios Ltda, Cordifolia Empreendimentos Sa, Rossi Residencial Sa a repetir em favor dos autores DENILSON ALVES DE JESUS COGO, FERNANDA EMIKO IZUMIDA o valor que vier a ser apurado em liquidação por cálculo, referente à diferença entre o valor dos encargos contratuais efetivamente cobrados sobre o saldo devedor do contrato no período de 01 de setembro de 2009 a 19 de agosto de 2010 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 de 19 de agosto de 2010, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação; DECLARO A ISENÇÃO dos autores, até o dia 18 de agosto de 2010, em pagar quaisquer despesas de condomínio incidentes sobre a casa nº 68 com as duas (02) vagas de garagem e respectiva fração ideal de terreno do empreendimento *Orizzonti Di San Carlo*; CONDENO as rés Gmelina Empreendimentos Imobiliarios Ltda, Cordifolia Empreendimentos Sa, Rossi Residencial Sa a pagar aos autores DENILSON ALVES DE JESUS COGO, FERNANDA EMIKO IZUMIDA indenização por dano moral no valor R\$ 7.420,00 (*sete mil quatrocentos e vinte reais*), acrescido de correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data desta sentença; e CONDENO as rés ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da soma das condenações, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 01 de outubro de 2014.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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