

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

1ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP -

CEP 09606-000

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**Processo Digital nº: **1007635-79.2017.8.26.0564**Classe - Assunto **Procedimento Comum - Práticas Abusivas**

Requerente: \_\_\_\_\_

Requerido: \_\_\_\_\_

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Anderson Fabrício da Cruz**

Vistos.

\_\_\_\_\_, devidamente qualificado nos autos, ajuizou a presente “*ação indenizatória com danos morais e materiais com pedido liminar*” em face de \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, alegando, em síntese, que, em 01 de dezembro de 2012, firmou com as rés o contrato de compromisso de compra e venda do imóvel descrito na inicial, o qual previa a entrega da unidade habitacional em 24 (vinte e quatro) meses após a assinatura do contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal, prorrogável por mais 180 (cento e oitenta) dias.

Porém, afirma que a cláusula contratual que prevê o prazo para entrega da obra é nula e que a ré descumpriu os demais termos contratuais.

Afirmou, ainda, que o financiamento concedido foi de R\$ 150.380,10 (cento e cinquenta mil, trezentos e oitenta reais e dez centavos), mas, posteriormente, a ré Silverstone lhe informou que, diante do valor de avaliação do imóvel e do financiamento realizado, havia uma diferença a ser paga de R\$ 18.968,03 (dezoito mil, novecentos e sessenta e oito reais e três centavos), conforme termo de confissão de dívida assinado. Desta forma, foi obrigado financiar R\$ 21.210,83 além do previsto.



CEP 09606-000

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**1ª VARA CÍVEL**  
**RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP -**

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

**1007635-79.2017.8.26.0564 - lauda 1**

Além disso, alega que as rés lhe cobraram indevidamente “juros de obra”, taxa de ligação de água e energia elétrica, juros e multa antes do início das obras e saldo residual de INCC, sem que até o momento tenham efetuado a entrega das chaves do imóvel.

Assim, requereu em sede de tutela de urgência: (i) a suspensão das cobranças referentes ao “saldo residual de INCC” e à “taxa de ligação”; (ii) a abstenção de negativação de seu nome; e, (iii) a apresentação de demonstrativos de valores pelas rés.

Ao final, requereu: (i) O ressarcimento do valor de R\$ 21.210,83, referente à diferença do valor financiado em razão da mora das rés; (ii) a declaração de nulidade da cláusula contratual referente à fixação de prazo para entrega do imóvel condicionada a evento futuro e incerto, sendo declarada como data final para a entrega do imóvel 01 de dezembro de 2015; (iii) a devolução dos valores pagos a título “juros de obra”, encargos contratuais e multas cobradas antes do início das obras, no período de 02.12.2012 a 13.03.2014, e após o prazo para entrega do imóvel; (iv) a declaração de inexigibilidade da taxa de ligação e do “saldo residual de INCC”; e, (v) indenização por lucros cessantes e danos morais.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 38/212.

O pedido de tutela de urgência foi indeferido pela decisão de fl. 213. Contra a referida decisão o autor interpôs agravo de instrumento (fl. 218), do qual não há notícia do julgamento.

As rés foram devidamente citadas e apresentaram contestações.

A ré ISO alegou, preliminarmente, a sua ilegitimidade passiva e, no mérito, reiterou a preliminar aduzindo que atuou somente como construtora do empreendimento, de modo que a corré Silverstone é a responsável pela relação com o autor e, conseqüentemente, por responder aos pedidos formulados na ação (fls. 241/249). Juntou documentos (fls. 250/337).

Por sua vez, a ré Silverstone defendeu, em suma, a legalidade das cobranças efetuadas e da cláusula de prazo para conclusão das obras, além da inexistência de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

1ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP -

CEP 09606-000

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

**1007635-79.2017.8.26.0564 - lauda 2**

atraso na entrega do imóvel (fls. 358/404). Juntou documentos (fls. 405/625).

Réplicas às fls. 346/354 e 629/647.

**É O RELATÓRIO.**

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

O processo comporta julgamento imediato, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, tendo em vista a desnecessidade de produção de provas em audiência, pois, todas as questões de fato e de direito encontram-se devidamente expostas nos autos.

Inicialmente, rejeito a alegação de ilegitimidade passiva da ré ISO, uma vez que o demandado tem legitimidade para figurar no polo passivo da ação ainda que alegue que o direito deduzido na inicial não pertença ao autor ou que não é obrigado a submeter-se à pretensão autoral, pois a legitimidade está afeta ao direito material abstrato e não concreto.

A propósito, cumpre trazer a lume os ensinamentos do Desembargador José Roberto dos Santos Bedaque:

"A legitimidade para agir pertence apenas àquele que afirme participar de determinada relação jurídica, o que lhe daria direito à obtenção de efeitos dela decorrentes, não satisfeitos espontaneamente por quem deveria fazê-lo". (Código de Processo Civil Interpretado, Coordenação de Antonio Carlos Marcato, São Paulo, Atlas, 2004, p. 53)

Assim, afasto qualquer alegação de ilegitimidade passiva da ré ISO, a qual se encontra diretamente vinculada ao direito material discutido nos autos, pois, confessadamente é a construtora do imóvel, o que também se pode verificar do contrato de fls. 69/96.

No mérito, a ação é parcialmente procedente.

Conforme se verifica dos autos, o autor firmou com as rés um contrato de compromisso de compra e venda do imóvel descrito na inicial, o qual previa a entrega da



CEP 09606-000

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**1ª VARA CÍVEL**  
**RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP -**

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

**1007635-79.2017.8.26.0564 - lauda 3**

unidade habitacional em 24 (vinte e quatro) meses após a assinatura do contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal, prazo este prorrogável por mais 180 (cento e oitenta) dias.

Posto isso, ressalto que, a princípio, não há qualquer abusividade na cláusula de tolerância de atraso na entrega do imóvel, já que a referida estipulação decorre das particularidades e vicissitudes da construção civil, como é fato notório.

Desta forma, é válida a referida cláusula contratual, desde que não ultrapasse 180 (cento e oitenta) dias e esteja claramente expressa no contrato celebrado, exatamente a hipótese dos autos, conforme já pacificado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo através da Súmula 164:

Súmula 164: 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.

Todavia, no caso concreto dos autos, deve ser reconhecida a abusividade da cláusula envolvendo a data prevista para a entrega das chaves do imóvel.

Ora, é nitidamente abusiva a cláusula IV, item “B”, do quadro resumo contrato (fl. 48), que estipula a data prevista para a entrega das chaves em 24 (vinte e quatro) meses após a assinatura do contrato de financiamento com a CEF.

Isto porque a referida cláusula contratual atenta contra o princípio da boa-fé objetiva que deve nortear todos os contratos, colocando o consumidor em posição de desequilíbrio no que se refere às obrigações assumidas pelas partes.

Trata-se, portanto, de estipulação nitidamente abusiva, nos termos do artigo 51, incisos I e IV, do Código de Defesa do Consumidor, pois, além de atenuar a responsabilidade do fornecedor, deixa o consumidor em desvantagem exagerada, o que é inadmissível.

Nesse sentido, é pacífica a jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça



CEP 09606-000

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

1ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP -

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****1007635-79.2017.8.26.0564 - lauda 4**

de São Paulo em casos análogos:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Atraso na entrega. Previsão de entrega do imóvel somente meses após a obtenção de financiamento. Cláusula abusiva. Nulidade reconhecida. Verificada a mora na entrega do imóvel é devida a indenização por danos materiais, porquanto presumidos os prejuízos do promitente comprador. Precedentes do STJ. Lucros cessantes fixados com acerto. Valores pagos à CEF, que não integra a lide, que não podem ser repetidos nesse feito. Todavia, valor referente ao "repasse de obra", cobrado durante o período de atraso, que deve ser declarada inexigível. Precedente. Sentença confirmada. Recurso desprovido. (TJSP APL 1006905-84.2014.8.26.0625 4ª Câmara de Direito Privado Rel. Des. Milton Carvalho Data julgamento 25.06.2016 Dj 02.07.2015)

Apelação. Promessa de venda e compra de imóvel Modalidade de crédito associativo. Previsão de entrega das chaves no prazo de 21 meses a contar da assinatura do contrato de financiamento. Abusividade. Vedação ao fornecedor de deixar de estipular prazo certo para o cumprimento de sua obrigação Artigo 39, II, da Lei nº 8078/90 Lesão ao direito de informação do consumidor. [...]. Atraso na entrega da coisa (19.09.2013). Mora das incorporadoras imobiliárias. Lucros cessantes. Presunção de sua ocorrência. Dano moral evidenciado. Recurso a que se dá provimento. (TJSP, Apelação n. 4004400-53.2013.8.26.0577, 9ª Câmara de Direito Privado, rel. Mauro Conti Machado, j. 14/04/2015).

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Julgamento "extra petita" inexistente - Atraso na entrega das chaves É nitidamente abusiva disposição contratual que estabelece a entrega do imóvel 24 meses após a assinatura do contrato de financiamento Validade, contudo, do prazo de tolerância de 180 dias contado da data expressa para a entrega do imóvel Danos emergentes consistentes em aluguéis pagos pelos compradores devidos Incidência da correção monetária no período da mora da fornecedora porque nada acresce à dívida, mas com a substituição do INCC pelo IPCA, a não ser que aquele seja menor - Dano moral não configurado por mero descumprimento contratual Recurso dos autores desprovido e provida em parte a apelação da ré. (TJSP, Apelação nº 0032376-06.2013.8.26.0577, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Alcides Leopoldo e Silva Júnior, j. 01/03/2016).

Assim sendo, deve ser reconhecida a nulidade do item "B" da cláusula IV do contrato objeto da lide (fl. 48).

Destarte, o contrato deverá ser suprido e corrigido para que o prazo de 24 (vinte e quatro) meses para entrega da unidade autônoma seja contado a partir da data de início das obras, ou seja, 01 de junho de 2013 (cláusula IV, item "A" fl. 48), o qual, acrescido do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, corresponde a **01 de dezembro de 2015**.

Trata-se da única interpretação razoável e que respeita a boa-fé objetiva e a função social do contrato.



CEP 09606-000

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**1ª VARA CÍVEL**  
**RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP -**

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

**1007635-79.2017.8.26.0564 - lauda 5**

Ora, a interpretação dos contratos deve se valer de determinados critérios fixados em lei. Entre tais critérios, o Código Civil estabeleceu cláusulas gerais de boa-fé (arts. 113 e 422) como verdadeiro e efetivo princípio norteador da interpretação dos negócios jurídicos. Com efeito, representa novo parâmetro legal a ser considerado na determinação dos efeitos decorrentes dos contratos.

Portanto, a boa-fé objetiva deverá nortear toda e qualquer atividade negocial, exigindo que as partes se comportem de forma correta não só durante as tratativas, na fase pré-contratual, como também durante o seu cumprimento e na fase pós-contratual (*post pactum finitum*).

A boa-fé objetiva é instrumento de imposição de deveres às partes de modo a não quebrar a confiança da outra, constituindo-se numa autêntica norma de conduta a ser seguida pelos contraentes, numa atitude de cooperação, dirigida substancialmente ao cumprimento de modo positivo das expectativas da outra parte quanto ao programa contratual.

Aliás, o artigo 422 do Código Civil impõe ao juiz **interpretar**, **suprir** e **corrigir** os contratos segundo a boa-fé e a eticidade.

Desta forma, o prazo final para entrega da unidade era **01 de dezembro de 2015**.

Logo, é evidente o excesso de prazo para a entrega do imóvel.

Assim sendo, resta configurado o ilícito contratual, o qual atrai o dever de indenizar eventuais danos sofridos pelo autor.

Como é cediço, os danos materiais englobam os danos emergentes e os lucros cessantes, no entanto, tais prejuízos devem ser especificados e comprovados desde a petição inicial.

Nesse sentido, basta conferir o entendimento do Superior Tribunal de



CEP 09606-000

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**1ª VARA CÍVEL**  
**RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP -**

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

**1007635-79.2017.8.26.0564 - lauda 6**

Justiça, que exige prova cabal da existência dos supostos danos desde a petição inicial:

“Direito civil. Rescisão de contrato de promessa de compra e venda. (...). **Indenização dos danos emergentes e lucros cessantes. Necessidades da demonstração de sua efetiva ocorrência.** Recurso desacolhido.

(...). II. **A indenização dos danos emergentes e dos lucros cessantes não prescinde da sua particularização desde a inicial, assim como da prova cabal da sua existência,** de sorte que, restando definida a sua ocorrência, reste apenas o seu 'quantum' por liquidar. (STJ 4ª T. REsp 72998/SP (199500432218) Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira J. 17/03/1998 Pub. DJU 08/06/1998 PG: 00111 e LEXSTJ, Vol. 110, p. 114 grifos nossos)

No caso dos autos, é plenamente possível presumir os prejuízos sofridos pelo autor pela simples impossibilidade de utilização do imóvel que adquiriu, já que as rés não concluíram as obras dentro do prazo contratual.

Assim, as rés deverão arcar com o pagamento dos lucros cessantes referentes à perda dos frutos que o imóvel geraria no período em que o autor foi indevidamente privado de sua posse.

A controvérsia não é nova e já foi pacificada no âmbito do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo através da edição da Súmula 162: *“Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio”.*

Portanto, fixo a indenização por lucros cessantes em 0,5% (meio por cento) do valor atualizado do imóvel por mês de atraso, o que deverá ser apurado em liquidação de sentença.

O autor pleiteou, ainda, a restituição dos valores pagos a título de juros compensatórios e correção monetária antes do início das obras e após o prazo para entrega das chaves.

O quadro-resumo de fls. 46/52, devidamente assinado pelo autor, prevê em sua cláusula VI, item “B” (fl. 51) que as parcelas seriam reajustadas pelo INCC até data



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

1ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP -

CEP 09606-000

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

**1007635-79.2017.8.26.0564 - lauda 7**

prevista para a conclusão da obra e, após esse prazo, passariam a ser atualizadas pelo IGP-M, com a incidência de juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pelo sistema de Tabela Price, e correção monetária, o que, a princípio, atende o dever de informação previsto no artigo 6º, inciso II, do Código de Defesa do Consumidor.

Frise-se que, consoante iterativa jurisprudência, não é abusiva a cláusula contratual que preveja a cobrança de juros compensatórios incidentes em período anterior à entrega das chaves nos contratos de compromisso de compra e venda de imóveis em construção sob o regime de incorporação imobiliária.

Diz a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECURSO. IRRESIGNAÇÃO DOS MUTUÁRIOS.

1. Violação ao art. 535, do Código de Processo Civil, não configurada. Acórdão estadual que enfrentou todos os aspectos essenciais à resolução da controvérsia de forma clara e fundamentada.
2. Incidência da súmula 7/STJ no tocante à análise da existência ou não de capitalização de juros pela utilização da Tabela Price. Tribunal de origem que, após a produção de laudo pericial, consignou não haver anatocismo no presente caso. Questão de fato e não de direito, motivo pelo qual não cabe ao Superior Tribunal de Justiça tal apreciação, em razão dos óbices contidos nas Súmulas 5 e 7 do STJ.
3. Contrato de promessa de compra e venda. Cobrança de juros antes da entrega das chaves. Possibilidade. Não é abusiva a cláusula contratual que prevê a cobrança de juros antes da entrega das chaves. Precedentes.
4. Agravo regimental desprovido. (AgRg no Ag 1252154/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 23/06/2015, DJe 30/06/2015)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. NÃO OCORRÊNCIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. COBRANÇA DE JUROS COMPENSATÓRIOS NO PERÍODO ANTERIOR À ENTREGA DAS CHAVES. POSSIBILIDADE. ERESP N.670.117/PB. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Descabe falar em ausência de prequestionamento quando a matéria abordada no recurso especial provido corresponder ao cerne da controvérsia havida no Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, em cumprimento à exigência do prévio pronunciamento judicial.
2. A Segunda Seção, no julgamento do EREsp n. 670.117/PB, pacificou a questão concluindo que "não se considera abusiva cláusula contratual que preveja a cobrança de juros antes da entrega das chaves, que, ademais, confere maior transparência ao contrato e vem ao encontro do direito à informação do consumidor (art. 6º, III, do CDC), abrindo a possibilidade de correção de eventuais abusos" (Relator o Min. Sidnei Beneti, Relator p/ Acórdão Min. Antônio Carlos Ferreira, DJe 26/11/2012).
3. Agravo regimental improvido. (AgRg no REsp 1504443/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/05/2015, DJe 29/05/2015)



CEP 09606-000

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**1ª VARA CÍVEL**  
**RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP -**

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

**1007635-79.2017.8.26.0564 - lauda 8**

No entanto, conforme também já pacificado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo através da Súmula 163, o descumprimento do prazo de entrega do imóvel impede a cobrança dos referidos encargos contratuais, exceto da correção monetária (*O descumprimento do prazo de entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra não cessa a incidência de correção monetária, mas tão somente dos encargos contratuais sobre o saldo devedor*).

Logo, deve ser reconhecida a abusividade da referida cláusula contratual quanto à cobrança de juros compensatórios após o prazo de entrega do imóvel que se encerrou em 01.12.2015.

Por sua vez, conforme já reconhecido através da sentença prolatada na Ação Civil Pública que tramitou perante a 9ª Vara Cível local (processo nº 1007851-45.2014.8.26.0564 – fls. 124/139)) e em atenção ao princípio da segurança jurídica (art. 926 do CPC), também deve ser declarada a abusividade da cobrança de juros e multa antes de iniciadas as obras, encargos que não se confundem com a correção monetária, diante da mora confessa das rés.

A referida sentença também reconheceu expressamente que as rés, por sua culpa exclusiva, também deram causa ao atraso na liberação do financiamento pela Caixa Econômica Federal aos compromissários compradores, confira-se:

“29. Ora, evidentemente que se as rés não adotaram as providências necessárias para a aprovação do financiamento, aquelas de responsabilidade dos consumidores não seriam suficientes para que o financiamento fosse solicitado e liberado. A demora no início das obras se deu por força da contratação de uma construtora “que infelizmente não atingiu os requisitos na data contratada” (pg. 458), atrasando ainda mais a aprovação do financiamento pela Caixa Econômica Federal, circunstâncias que não excluem a responsabilidade das demandadas perante os consumidores.

30. Mesmo qualificando a demora da Caixa Econômica Federal como caso fortuito ou força maior, tratar-se-ia de fortuito interno, inerente à atividade empresarial desempenhada pelas rés (teoria do risco da atividade, CC, art. 927). Não podem as requeridas transferir ou repartir os ônus de sua atividade econômica aos consumidores, parte vulnerável da relação (CDC, art. 4º, I), muito menos se exonerar da responsabilidade pelo retardamento da obrigação.” (fls. 134/135)



CEP 09606-000

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**1ª VARA CÍVEL**  
**RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP -**

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

**1007635-79.2017.8.26.0564 - lauda 9**

Desta forma, as rés deverão restituir ao autor a quantia de R\$ 21.210,83, referente à diferença do saldo financiado decorrente do mencionado atraso.

Todavia, não há qualquer ilegalidade ou abusividade na cobrança da denominada “*taxa de ligação*”, uma vez que as rés cumpriram com o dever de informação previsto no artigo 6º, inciso II, do Código de Defesa do Consumidor, ao informar de forma clara a respectiva cobrança na cláusula XIV.2 do contrato, o qual se refere às despesas de ligação de energia elétrica, gás, telefonia, água, esgoto e outros serviços que, na prática, serão usufruídos pelo autor (fl. 63).

Por fim, conforme já sedimentado pelo Superior Tribunal de Justiça, o mero inadimplemento contratual não gera danos morais (AgInt no REsp 1653897/TO e AgRg no REsp nº 1269246/RS).

Firme nesse entendimento, verifica-se que o autor não provou, de qualquer modo, se sofreu constrangimentos, humilhações, abalo psicológico, perda da autoestima ou qualquer outro prejuízo não econômico que pudesse ensejar a obrigação de restabelecer a sua integridade emocional atingida pelo inadimplemento contratual das rés.

Portanto, não há prova idônea e isenta dos danos morais narrados na petição inicial.

Ademais, o mero incômodo, desconforto ou enfado decorrentes da vida em sociedade não servem como pressuposto para que sejam concedidas indenizações por danos morais, haja vista que, em virtude da própria vida em sociedade, o homem médio está adstrito a determinado número de inconvenientes.

Para que seja indenizável, o dano moral exige uma determinada grandeza no ato considerado ofensivo aos direitos personalíssimos garantidos pela Constituição da República, e não um mero dissabor.

Nesse sentido é esclarecedor o ensinamento de Pontes de Miranda:



CEP 09606-000

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**  
**1ª VARA CÍVEL**  
**RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP -**

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

**1007635-79.2017.8.26.0564 - lauda 10**

“O que se há de exigir como pressuposto comum da reparabilidade do dano não patrimonial, incluído, pois, o moral, é a gravidade, além da ilicitude. Se não teve gravidade o dano, não se há pensar em indenização. *“De minimis no curat praetor”* (Pontes de Miranda, Francisco. Tratado de Direito Privado, Tomo 26, § 3.108, n.2, págs. 34/35).

Também o renomado jurista e magistrado, especialista em dano moral, Antonio Jeová Santos preleciona a respeito:

“As sensações desagradáveis, por si só, e que não trazem em seu bojo a lesividade a algum direito personalíssimo, não merecerão ser indenizadas. Existe um piso de inconvenientes que o ser humano tem de tolerar, sem que exista o autêntico dano moral” (SANTOS, Antonio Jeova. Dano Moral Indenizável, 2ª ed. rev. e atual, Lejus, 1999, p. 18)

Conclui-se, em consonância com tudo o que foi exposto, que não houve a ocorrência de dano moral indenizável, haja vista que um simples descontentamento no âmbito subjetivo do autor não gera o dever de indenizar.

Ante o exposto e por tudo mais que dos autos consta, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a presente ação, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para:

a) declarar a nulidade do item “B” da cláusula IV do quadro resumo do contrato (fl. 48), no que tange ao condicionamento da previsão de entrega das chaves à realização do financiamento pelo autor, devendo prevalecer para entrega da unidade autônoma o prazo de 24 (vinte e quatro) meses contado a partir da data prevista para início das obras, ou seja, 01 de junho de 2013 (cláusula IV, item “A” fl. 48), acrescido do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, o que corresponde à data de **01 de dezembro de 2015**;

b) declarar a abusividade da cobrança de juros compensatórios após o prazo de entrega do imóvel que se encerrou em 01.12.2015;

b) condenar as rés ao pagamento de lucros cessantes no período de 01 de dezembro de 2015 até a data da entrega das chaves e efetiva imissão na posse, no importe de 0,5% (meio por cento) do valor atualizado do imóvel por mês, o que deverá ser apurado em liquidação



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

1ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP -

CEP 09606-000

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

**1007635-79.2017.8.26.0564 - lauda 11**

de sentença por arbitramento;

c) condenar as rés a restituírem ao autor os valores que lhe foram cobrados a título de juros compensatórios antes do efetivo início das obras em 13.03.2014 e após o prazo para entrega do imóvel que se encerrou em 01.12.2015, tudo devidamente atualizado desde os desembolsos e acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a citação, e;

d) condenar as rés a restituírem ao autor a quantia de R\$ R\$ 21.210,83 (vinte e um mil, duzentos e dez reais e oitenta e três centavos), devidamente atualizada desde o desembolso e acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a citação.

Em razão da sucumbência recíproca e diante da vedação de compensação de honorários advocatícios (art. 85, §14º, do CPC), cada parte arcará com 50% (cinquenta) por cento das custas e despesas processuais. Por sua vez, as rés pagarão honorários advocatícios aos patronos do autor no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação atualizado e este pagará aos patronos dos réus honorários advocatícios que arbitro em 10% (dez por cento) sobre R\$ 10.000,00 (dez mil reais), equivalente ao pedido rejeitado de indenização por danos morais.

P.I.C.

São Bernardo do Campo, 04 de setembro de 2017.

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

**1007635-79.2017.8.26.0564 - lauda 12**