



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2015.00000XXXXX**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 001XXXX-61.2013.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que são apelantes AILTON (OMITIDO) e OUTRA, são apelados TRIADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e TAVARES DE ALMEIDA PARTICIPAÇÕES LTDA.

**ACORDAM**, em 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JAMES SIANO (Presidente sem voto), EDSON LUIZ DE QUEIROZ E FÁBIO PODESTÁ.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2015.

Moreira Viegas  
RELATOR  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Apelação:** 001XXXX-61.2013.8.26.0554  
**Comarca:** Santo André  
**Apelante:** AILTON (OMITIDO) E OUTRA  
**Apelada:** TRIADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS  
LTDA E OUTRA

COMPRA E VENDA - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - RELAÇÃO DE CONSUMO - APLICAÇÃO DO CDC - ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DE IMÓVEL - DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL - CULPA EXCLUSIVA DA RÉ - DANOS MATERIAIS DECORRENTES DA IMPOSSIBILIDADE DOS AUTORES PODEREM FRUIR DO BEM NA DATA APRAZADA QUE DEVE SER INDENIZADA - DANO MORAL CONFIGURADO - MULTA CONTRATUAL DEVIDA - AFASTAMENTO DOS ACRÉSCIMOS RESULTANTES DA APLICAÇÃO DO INCC A PARTIR DA CONFIGURAÇÃO DA MORA - DEVOLUÇÃO DAS TAXAS DE CORRETAGEM E DE SERVIÇOS DE ASSISTÊNCIA IMOBILIÁRIA - VENDA CASADA - SENTENÇA REFORMADA - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual c.c. obrigação de fazer, repetição de indébito e perdas e danos julgada parcialmente procedente pela r. sentença de fls. 586/593, cujo relatório se adota.

Apelam os autores buscando o reconhecimento da inteira procedência da ação (fls. 607/637). Sustentam que o atraso na obra por embargo ilegal pela municipalidade, ao contrário do que entendeu o MM. Juiz sentenciante, não configura caso fortuito, por se tratar de risco inerente ao próprio negócio. Concluem, assim, cumprir as rés a obrigação de indenizá-los pelas perdas e danos sofridos, bem como, reembolsá-los das despesas indevidamente pagas. Pedem, finalmente, o afastamento dos



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

acréscimos resultantes da aplicação do INCC, a partir da configuração da mora; reclamam, também, o recebimento da multa prevista no contrato.

Recurso processado, com resposta (fls. 680/694 e 695/713).

É o relatório.

A sentença merece reforma.

A autora adquiriu o imóvel descrito na inicial em 4 de julho de 2008, cujo prazo de entrega ficou previsto para dezembro de 2010, mas ainda, considerando o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta dias) previsto no contrato, a entrega do imóvel não foi cumprida nos termos estipulados.

O caso sub judice é regido pelos ditames do Código de Defesa do Consumidor. Portanto, é de se apreciar os fatos descritos nos autos sob sua ingerência.

A despeito da validade do aditivo, faz jus a autora ao recebimento das indenizações reclamadas. Certo que, o embargo da obra pela municipalidade não caracteriza caso fortuito e de força maior, por se revelar risco inerente ao negócio, à luz da Teoria do Risco Profissional, não podendo esta circunstância afastar a responsabilidade das empreendedoras pelo atraso na entrega da obra.

Eventuais prejuízos causados pelo embargo indevido da obra deverão ser buscados, se caso, junto à municipalidade.

Neste sentido já decidiu esta Corte, em julgamentos envolvendo o mesmo empreendimento:

COMPRA E VENDA. Atraso configurado na entrega da obra, após período de tolerância de cento e oitenta dias. Alegação de caso fortuito e força maior, em razão de embargo na obra pela municipalidade afastada, fazem parte do risco do negócio (Teoria do Risco profissional). A cláusula de tolerância é contada em dias corridos e não em dias úteis, não podendo ultrapassar os 180 (cento e oitenta) dias. Afastada alegação de julgamento extra petita, posto que a decisão açambarcou os lucros cessantes devidos: eis que da mera indisponibilidade do bem deflui a perda dos frutos que o imóvel geraria, seja como residência ou para fins locatícios, sendo devido o pleito reparatório em face de quem deu causa ao descumprimento na entrega do imóvel. Não cabe aplicação de multa (astreintes) por atraso na entrega da obra, por estar à matéria preclusa. Condenação das corrés nas custas e despesas processuais, bem como nos honorários advocatícios. Apelos das corrés Improvidos, apelo adesivo do autor Parcialmente Provido. (Apelação nº 0185385-95.2012.8.26.0100, Rel. Ramon Mateo Júnior, j. 07.05.2014).

Apelação Contrato de compra e venda de imóvel  
- Rescisão contratual por culpa das empreendedoras - O atraso na obra por embargo ilegal pela municipalidade não configura caso fortuito, por se tratar de risco inerente ao próprio negócio – Cláusula de tolerância de 180 dias

Abusividade – Multa moratória Adequada a aplicação por haver previsão para a hipótese de mora do consumidor, porque a rescisão contratual se deu por culpa das corrés responsáveis pelo empreendimento Lucros cessantes para 0,5% do valor atualizado do imóvel (corrigido pelo INCC-FGV), dada a impossibilidade de fruição do bem devida pelo período de atraso desde o prazo original previsto até a data do habite-se, porque a declaração judicial de rescisão contratual ocorreu em data posterior Aplicação do IGPM sobre o saldo devedor a contar da mora, pois a ausência de demonstração de atraso justificável não deve beneficiar a agravante com índice de atualização mais benéfico Não se trata, portanto, de negar atualização, mas de permitir pelo índice previsto em contrato, como se a entrega do bem já tivesse ocorrido Restituição de valor pago a título de comissão de corretagem e taxa SATI Intermediação contratada no interesse dos réus empreendedoras, que devem arcar com os custos Devolução dos valores de forma simples Ausência de má-fé Aplicação do artigo 876 do Código Civil Dano moral Inocorrência Descumprimento de cláusula contratual Mero dissabor Sucumbência devida pelas corrés empreendedoras, mantida a reciprocidade da sucumbência e compensação de honorários com a corré instituição financeira Princípio da causalidade Sentença parcialmente modificada Recurso dos autores a que se dá parcial



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

provimento (Apelação nº  
1020607-57.2013.8.26.0100, 7ª Câmara de  
Direito Privado, Rel. Luis Mario Galbetti, j.  
17.12.2014).

No que tange os lucros cessantes, em casos semelhantes ao presente conforme mencionado acima, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica ao possuir o entendimento de que são devidos independentemente da existência de provas.

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. LUCROS CESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES.

1. Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador. 2. Agravo regimental não provido”(STJ, AgRg no Ag 1319473/RJ, Rel. Mim. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª Turma, DJ 25/06/2013).

Dessa forma, os lucros cessantes são presumíveis, na medida em que o autor foi privado de fruir ou alugar o imóvel em razão do atraso na sua entrega, sendo razoável que o cálculo da referida indenização seja realizado com base nos alugueres que o bem poderia ter rendido.

E não se alegue que os lucros cessantes



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

configuram, neste caso, dano hipotético. Isto porque, existindo a probabilidade de ganho futuro com a locação do imóvel, só não seria indenizável, caso a ré, nos termos do art. 333, inciso II, do Código de Processo Civil, comprovasse que aquilo não se concretizaria, o que no caso dos autos não logrou êxito em demonstrar. Ademais, é preciso distinguir os lucros cessantes do dano emergente, porque aquele é fundado em mera probabilidade, enquanto o último é aquilo que efetivamente deixou de ganhar.

Assim, os alugueis devidos pela ré devem incidir entre o prazo ajustado para a entrega do imóvel e a entrega das chaves, à base de 0,5% do valor atualizado do contrato, referência esta habitualmente aplicada por este Tribunal e pelo mercado imobiliário, com atualização pela Tabela Prática do TJSP e incidência de juros de mora desde a citação, o que deve ser apurado em liquidação.

A multa contratual para a hipótese de inadimplência é devida como forma de punição ao contratante que descumpriu o ajuste, e ao contrário, a indenização por lucros cessantes tem como causa o ressarcimento de danos experimentados.

O contrato firmado pelas partes previa a aplicação de penalidade de pagamento de 1% sobre o valor do contrato para a hipótese de descumprimento do ajuste, sendo possível a extensão da multa para ambas as partes e não somente para os adquirentes como pretende o autor. Não há incompatibilidade ou impossibilidade de cumulação da aplicação da multa contratual prevista para a hipótese de descumprimento do ajuste e os lucros cessantes na forma acima exposta na medida em que cada qual tem causa diversa de incidência, afastando a caracterização de *bis in idem*. A multa contratual tem caráter punitivo enquanto a indenização por danos materiais tem caráter compensatório, podendo, pois, ocorrer à cumulação na forma postulada, com a devida



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

vênia ao entendimento do juízo a quo.

Estabelecido o inadimplemento parcial, mostra-se necessário o afastamento dos acréscimos resultantes da aplicação do INCC a partir da configuração da mora. A correção monetária, a contar do parcial inadimplemento do contrato, foi excluída porque importou em efetiva remuneração do capital, elevando-se o saldo contratual histórico, circunstância que não se compatibiliza com a ausência de culpa dos autores, ressaltando-se que não fosse o parcial descumprimento do contrato pela ré nenhuma atualização do saldo devedor seria exigida. Nesse sentido decidiu esta Corte:

“Parcial inadimplemento do contrato. Circunstância que autoriza o afastamento do INCC como forma de reajuste do débito histórico. Mora atribuída à vendedora que importa no congelamento do saldo devedor” (Apelação Cível n. 1030657-45.2013.8.26.0100).

Irrelevante, neste cenário, qualquer discussão relacionada à natureza da correção monetária. Não fosse o descumprimento do contrato, pela vendedora, nenhum aporte adicional seria exigido. Além disso, não se mostra possível a atualização do saldo originário quando a quitação do preço da unidade fora realizada antecipadamente, como operado na espécie.

Deste modo, fica consignado que o INCC não incide durante a mora; após a entrega do imóvel, o índice da correção monetária a ser aplicado é o IGPM.

Configurados, de forma inequívoca, os danos morais. Certo que, o descumprimento do contrato, incontroverso,





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ocasionou angústia e desgosto. É preciso considerar que quem adquire o imóvel e efetua o pagamento regular das prestações sente-se frustrado por não poder dispor do bem, sofrendo aflição psicológica, em razão do prolongado martírio de espera pela entrega da casa própria.

Este é o entendimento deste Tribunal:

“COMINATÓRIA CUMULADA COM INDENIZATÓRIA - ATRASO PARA ENTREGA DE BEM IMÓVEL - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO QUE DEMANDA CUIDADOSO PLANEJAMENTO TÉCNICO E FINANCEIRO - JUSTIFICATIVAS APRESENTADAS PELA CONSTRUTORA QUE NÃO A EXIMEM DE CULPA - INDENIZAÇÃO MATERIAL DEVIDA, EMBASADA EM PARÂMETROS DE LOCAÇÃO - DANOS MORAIS CONFIGURADOS – FRUSTRAÇÃO DE PLANOS FAMILIARES NO SENTIDO DE DESFRUTAR DO IMÓVEL DE VERANEIO - PRIVAÇÃO DO BEM NA PASSAGEM DO ANO, FÉRIAS E FERIADOS - VERBA INDENIZATÓRIA FIXADA EM R\$ 8.000,00 E MANTIDA NESTA INSTÂNCIA - RECURSO NÃO PROVIDO” (Apelação nº 9129858-92.2004.8.26.0000, Rel. Des. Erickson Gavazza Marques, j. 23.11.2011)

“Compromisso de venda e compra. Indicação referente ao prazo para entrega do bem. Vinculação evidente em face, inclusive, da legislação consumerista. Pagamento, pela compradora, do valor integral. Recusa na entrega



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

da escritura do imóvel. Atraso na entrega da obra. Danos materiais e morais sofridos face à conduta da ré. Danos materiais. Concretizada a venda do apartamento onde residia a autora. Entendimento firmado com comprador no sentido de estender a ocupação do imóvel por período além do acordado. Valores despendidos a título de aluguel. Restituição devida. Danos morais. Cabimento. Descumprimento injustificado para entrega da unidade. Constrangimento, dor e frustração caracterizadas a ensejar a indenização. (...) Recurso não provido.” (Apelação n.º 9.209.765-43.2009.8.26.0000, rel. Des. Élcio Trujillo, julgado em 04/05/2011).

No que tange ao *quantum* indenizatório, devem ser sopesadas as funções ressarcitória e punitiva da indenização.

Vale dizer que na função ressarcitória, olha-se para a vítima, para a gravidade objetiva do dano que ela padeceu (Antônio Jeová dos Santos, Dano Moral Indenizável, Lejus Editora, 1.997, p. 62). Na função punitiva, ou de desestímulo do dano moral, olha-se para o causador do dano, de tal modo que a indenização represente advertência, sinal de que a sociedade não aceita seu comportamento (Carlos Alberto Bittar, Reparação Civil por Danos Morais, ps. 220/222; Sérgio Severo, Os Danos Extrapatrimoniais, ps. 186/190).

Da congruência entre as duas funções é que se extrai o valor da reparação, razão pela qual a indenização fica arbitrada em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), quantia, a meu ver, suficiente para compensar o autor do sofrimento decorrente do atraso. A dor sofrida não pode, até mesmo em face do elevadíssimo significado do bem humano



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

atingido, ser causa de enriquecimento, mas tampouco pode ser minorada a ponto de se tornar irrisória e de nenhuma importância para as partes.

Referido valor deverá ser acrescido de correção monetária a contar da data do arbitramento, conforme Súmula 362 do Superior Tribunal de Justiça (A correção monetária do valor da indenização do dano moral incide desde a data do arbitramento) e de juros de mora a partir da citação, visto que os danos morais decorrem do inadimplemento contratual.

Em relação à corretagem, cediço que, em regra, os vendedores devem suportar o pagamento da comissão pela intermediação da compra e venda de um imóvel, conhecida por taxa de corretagem. Entretanto, nada impede que o comprador assumira o respectivo pagamento.

Aliás, esta é a praxe corrente no mercado, nada tendo de ilegal, desde que dada ciência ao adquirente.

Ocorre que, no caso dos autos, não se vislumbra a existência de cláusula contratual imputando a compradora o pagamento da corretagem, razão pela qual a devolução da quantia paga a tal título é medida impositiva.

Nesse sentido, precedentes desta E. Corte:

**“AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO COM PEDIDO INDENIZATÓRIO. TAXAS DE INTERMEDIÇÃO. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. INOCORRÊNCIA. REVELIA. IRREGULARIDADE SANÁVEL. PAGAMENTO INDEVIDO.**

AUSÊNCIA DE MÁ-FÉ. RESTITUIÇÃO SIMPLES. DANO MORAL. MERO ABORRECIMENTO. Insurgência contra sentença de parcial procedência. Sentença mantida. Prescrição. Inocorrência. Prazo aplicável: 10 anos (art. 205, CC). Ilegitimidade passiva. Responsabilidade objetiva das rés na qualidade de fornecedoras (art. 12, CDC) que torna irrelevante o fato de o serviço ter sido prestado por terceiros. **Pagamento indevido. Ausência de informação adequada torna inviável a cobrança dessas verbas (art. 6º, III, CDC).** Revelia. Ausência de contrato social no momento da apresentação da defesa é regularidade sanável. Repetição de indébito. Inviável a condenação à restituição em dobro se não há demonstração cabal da má-fé da ré (art. 42, parágrafo único, CDC). Dano moral. A cobrança indevida representa mero aborrecimento, sem repercutir negativamente na moral dos autores. Recursos desprovidos (AC 4000051-77.2013.8.26.0004, 4ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Alberto de Salles, j. em 02.09.2014, grifo nosso).

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Incorporação imobiliária Legitimidade passiva da ré verificada **Comissão de corretagem Devolução do valor cobrado a tal título de rigor Negociação de imóvel na planta, restando descaracterizado o trabalho típico da corretagem, de aproximação** Corretores que atuaram como verdadeiros prepostos da ré Aquisição do imóvel

condicionada à contratação deste serviço que caracteriza "venda casada" Abusividade configurada Devolução dos valores de forma simples, não em dobro Ausência de comprovação de má-fé da ré na cobrança Ação procedente em parte Mantida a condenação da ré nas verbas da sucumbência Recurso provido em parte" (AC 4002890-08.2013.8.26.0576, 1ª Câmara de Direito Privado, Relator Paulo Eduardo Razuk, j. em 02.09.2014, grifo nosso).

“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. **AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO** C.C. OBRIGAÇÃO DE FAZER. 1.- Matéria preliminar. Ilegitimidade passiva. Não acolhimento. Participação da ré na avença que estabeleceu a cobrança das verbas ora questionadas. Julgamento da demanda que alcança a requerida. Precedentes. 2.- **Cobrança da verba de corretagem. Inadmissibilidade. Profissionais, na espécie, que se ocuparam da intermediação do negócio em benefício exclusivo da empreendedora. Não identificação, ainda, da natureza pessoal exigível para o estabelecimento do contrato de corretagem. Autores, na hipótese, que desconheciam as condições técnicas dos profissionais responsáveis pelos esclarecimentos prestados. Pagamento da verba, portanto, de atribuição da compromissária-vendedora. Adequada restituição dos valores.** Prescrição inocorrente. Incidência do prazo de 05 (cinco) anos constante do art. 206, § 5º, inc. I, do Código



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Civil. 3.- Atraso na obtenção do habite-se. Circunstância que importou no atraso à entrega do imóvel adquirido pelos autores. Mora configurada. Hipótese em que admissível a substituição do INCC pelo IGP-M. Índice menos oneroso ao consumidor. Precedentes. SENTENÇA PRESERVADA NOS TERMOS DO ART. 252 DO RITJSP. APELO IMPROVIDO” (AC 4021971-29.2013.8.26.0224, 3ª Câmara de Direito Privado, Relator Donegá Morandini, j. em 02.09.2014, grifo nosso).

No tocante aos serviços de assessoria, certo que estes se diferenciam dos serviços de corretagem. Nota-se que não foi especificado quais seriam os referidos serviços, cuja prestação tampouco foi comprovada pelas rés.

Nesta senda, patente que a cobrança da taxa de assessoria imobiliária violou os artigos 30 e 31, bem como 39, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor, haja vista que configura “venda casada”, devendo o autor ser ressarcido de tal verba.

A esse respeito:

**“Repetição de indébito. Improcedência. Cobrança de serviços de assessoria técnico-imobiliária. Ausência de informação clara e precisa sobre o serviço prestado. Cobrança indevida. Arts. 30 e 31 do Código de Defesa do Consumidor. Restituição devida. Devolução do valor em dobro. Não cabimento. Ação que deve ser julgada parcialmente procedente. Recurso**

**provido em parte**”(TJSP, Apelação nº 9171332-43.2004.8.26.0000, 14ª Câmara de Direito Privado, Rel. Thiago de Siqueira, j. 31/08/2011)

**“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Imóvel em construção - Descumprimento do prazo contratual de entrega - Ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de indenização por danos materiais e morais proposta pelos compradores - Sentença de improcedência - Apelação dos autores - Quitação restrita ao ato de entrega do imóvel pela construtora - Revisão admissível - Disposição manifestamente desfavorável aos consumidores - Atraso injustificado na entrega - Dano material decorrente da impossibilidade de fruição do bem – Indenização exigível - Comissão de corretagem - Intermediação concretizada - Ausência de vício de consentimento ou abusividade - Cobrança de serviço de assessoria técnico-imobiliária abusiva- Precedentes - Pedido de restituição de taxas de coordenação e de análise de crédito prescrito - Inteligência do artigo 206, § 3º, inciso IV, do Código Civil Inaplicabilidade do artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor à espécie - Danos morais não configurados”**(AC 0019926-66.2011.8.26.0006, 4ª Câmara de Direito Privado, Relator Carlos Henrique Miguel Trevisan, j. em 07.03.2013).

Tampouco há que se falar em ausência de

responsabilidade das rés pela devolução dos valores pagos a título de serviços de assessoria e corretagem, já que a hipótese dos autos comporta aplicação da regra de solidariedade enunciada no artigo 7º, parágrafo único, e no artigo 25, §1º, ambos do Código de Defesa do Consumidor, pela qual é solidária a responsabilidade dos fornecedores integrantes da cadeia de consumo.

Sobre o tema, leciona Rizatto Nunes que: *“Como se viu, quando dos comentários ao parágrafo único do art. 7º, o sistema de responsabilidade civil objetiva instituído no CDC impõe ampla solidariedade aos partícipes do ciclo de produção. Como a oferta e colocação de produtos e serviços no mercado pressupõe, em larga medida, a participação de mais de um fornecedor, a legislação consumerista estipulou que todos os que participarem, direta ou indiretamente, da produção, oferta, distribuição, venda, etc. do produto e do serviço respondem pelos danos causados ao consumidor.”* (Comentários ao Código de Defesa do Consumidor, 6ª ed., São Paulo, Saraiva, 2011, p. 421).

Assim, não importa para qual das rés o valor foi pago, já que elas respondem pelos eventuais vícios na prestação dos serviços.

Assim, a r. sentença merece ser parcialmente reformada para acrescentar as condenações acima explicitadas.

Por fim, com a reforma da r. sentença, verifica-se que o autor decaiu em parcela mínima de seu pedido inicial, devendo, deste modo, a verba sucumbencial ser atribuída, com exclusividade às rés. Deverão portanto, arcar com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sob o valor da condenação.

Ante o exposto, pelo meu voto, dá-se provimento





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

apenas ao recurso do autor e, de modo parcial.

**JOÃO FRANCISCO MOREIRA VIEGAS**  
**Relator**