



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
34ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0127056-90.2012.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Vanessa de Albuquerque Cantizani Gonçalves e outro**
 Requerido: **Saiph Incorporadora Ltda (Agre/pdg) e outro**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Adilson Aparecido Rodrigues Cruz**

VISTOS.

██████████ e ██████████ ajuizaram o que denominaram AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS c/c OBRIGAÇÃO DE FAZER contra SAIPH INCORPORADORA LTDA (AGRE/P.D.G.) e ALDEBARAN INCORPORADORA LTDA (AGRE/P.D.G.), todos nos autos qualificados, alegando terem adquirido unidade autônoma em empreendimento, cuja dará de entrega não foi cumprida pelas corrés, pertencentes ao mesmo grupo PDG e, portanto, corresponsáveis pela construção e finalização do contratado. Cobrança equivocada de valores a título de SATI e corretagem imobiliária. Discorre sobre danos morais e materiais. Requerimentos a espécie.

Em contestação (fls. 241/277), as rés trazem preliminar de ilegitimidade passiva no que se refere a valores pagos a título de corretagem e SATI. No mérito, alegam ocorrência de caso fortuito ou força maior, em chuvas impeditivas a continuação da obra; cláusulas contratuais validas, não sendo o contrato ilegal meramente por ser de adesão; ressalvada a diferença entre o momento de conclusão da obra e da imissão dos adquirentes em sua posse; impossibilidade de devolução dos valores referentes a corretagem e SATI e a legalidade em sua cobrança. Ausentes danos morais e materiais. É pela improcedência e, subsidiariamente, discorre sobre o *quantum* indenizatório.

Houve réplica (fls. 307/317), noticiando a entrega do imóvel.

É O RELATÓRIO.

DECIDO.

Possível o julgamento antecipado da lide, porque não há



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
34ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

necessidade de provas em audiência (art. 330, inciso I, do C.P.C.) e está ultrapassada a fase aos documentos essenciais; desnecessárias outras diligências, o juiz deve conhecer diretamente o pedido, proferindo sentença.

Afasto a preliminar de ilegitimidade passiva. O autor contratou com as rés, receptoras dos valores correspondentes à corretagem, de modo que inviável opor ao consumidor questões negociais relativas ao repasse do recebido quando diretamente providenciou a cobrança (fls. 70).

No mérito, a ação é parcialmente procedente.

Há nos autos que os autores celebraram com as rés contrato de compromisso de venda e compra para aquisição de unidade autônoma com entrega que ocorreria em 36 meses a contar do registro da incorporação (fls. 86) com cláusula que prevê o prazo de tolerância de 180 dias. O registro da incorporação ocorreu em 04 de agosto de 2007 (fls. 78 5.9, b) e, passados os 36 meses contratuais mais o prazo de 180 dias de carência, há o limite ao prazo de entrega em 04 de fevereiro de 2011.

Insta consignar que a cláusula que estipula prazo de carência para entrega de imóvel não é nula, tendo em vista as inúmeras ocorrências que podem comprometer o prazo previsto para a execução dos projetos, não apenas de fornecimentos de materiais e de mão de obra, e outros a que se vinculam as construtoras, mas também das condições climáticas que podem acontecer além da previsibilidade normal das estações. Neste sentido: **“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Incorporação imobiliária. Atraso na entrega da obra incontroverso. Cláusula de tolerância de 180 dias não é abusiva, sendo válida, portanto. Responsabilidade de a ré responsabilizar eventuais danos aos autores em decorrência do atraso tem início após o decurso daquele prazo previsto no contrato”** (Apelação 0015166-21.2012, 1ª Câmara de Direito Privado, Relator Des. Paulo Eduardo Razuk, j. 11.12.2012).

Assim, incontroverso o atraso a entrega da obra, pois comprovado nos autos que a entrega das chaves somente ocorreu em 04 de dezembro de 2012 e, no que consiste a defesa das rés, em alegações ao grande volume de chuva em São Paulo, não há o que as socorra. A previsão de prazo de tolerância à entrega da obra deve abranger estes acontecimentos, conforme o acima mencionado e, prazo bastante razoável, não deve se estender. Nestes termos, em atraso ocorrido por culpa das rés, a responsabilidade a reparação dos danos é medida de rigor.

Com a entrega das chaves realizada tardiamente ao contratado, há a privação à utilização do imóvel e não cabe às rés alegarem a falta de provas a locação do imóvel. Os lucros cessantes são devidos independentemente da destinação a que se pretendia dar ao bem, equivale à indenização pela privação da coisa no período da mora. Destarte, pois, havendo culpa das rés no atraso a entrega, devem responder, solidariamente, por estes danos. Desse modo, a quantia de 5% do valor do contrato por mês de atraso, iniciando em março de 2011, até novembro de 2012, pois chave entregue em dezembro de 2012, é quantia suficiente à reparação do dano, devendo ser paga em parcela única, com correção monetária e juros legais da citação, conforme vem sendo decidido em grau recursal.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
34ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

Neste sentido: “A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. Precedentes” (STJ, AgRg no REsp 1.202.506/RJ, 3ª Turma, Rel. SIDNEI BENETI, j. 07/02/2012) e “**COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Pedido de indenização por danos morais e materiais decorrentes do atraso na entrega de apartamento Insurgência do autor com relação a não condenação da ré no pagamento do valor referente à comissão de corretagem, e irresignação da demandada com relação à determinação de devolução da taxa SATI - Serviços vinculados à compra e venda do imóvel sem oportunidade dos adquirentes de recusá-los ou de contratar outro prestador - Ausência de informação adequada aos consumidores - Contrato de adesão e operação casada - Caracterização - Infringência ao art. 39, I, do CDC - Alegação de ocorrência de caso fortuito e força maior em razão de exigências burocráticas da municipalidade, da falta de mão de obra no setor da construção civil - Não caracterização Fatos previsíveis que configuram o fortuito interno, inerentes à atividade da incorporadora - Ausência de prova da alegada greve geral dos empregados da construção civil e do advento de plano econômico (art. 333, inciso II, do CPC) - Atraso injustificado na conclusão da obra - Infração contratual a configurar a mora creditoris da ré - Devida a indenização pelo período de atraso na entrega do imóvel - Arbitramento em 0,5 % ao mês sobre o preço contratado corrigido que mais se adequa aos valores de retorno locatício de imóveis - Dano moral - Não ocorrência - Mero dissabor que não enseja abalo emocional indenizável - Sucumbência recíproca - Recursos parcialmente providos para fixar a indenização pelo atraso na conclusão da obra, no valor correspondente a 0,5% ao mês do preço contratado corrigido, a partir de 31 de março de 2012 até 26/12/2012, condenar a ré no reembolso dos valores referentes à comissão de corretagem, e reconhecer a sucumbência recíproca, arcando cada parte com os honorários de seus respectivos patronos e com o pagamento das custas e despesas processuais em partes iguais.” (TJSP, Apelação 0066645-84.2012.8.26.0002, 7ª Câmara de Direito Privado, Relator: Mendes Pereira, j. 17/07/2014).**

—

E há solidariedade nos termos do alegado pelas autoras. As rés



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
34ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

assumiram, pelo contrato apresentado, a responsabilidade ao cumprimento de seus termos e isto independentemente de integrarem grupo econômico. No inadimplido ao contrato e demais questões a ele relacionadas, há a responsabilidade de ambas as rés a reparação dos danos.

Prosseguindo, observo que não há impedimento legal ao repasse da comissão de corretagem ao consumidor, desde que devidamente cientificado, contudo, o mesmo não se aplica ao serviço de assessoria que corresponde à contratação de serviço específico, exigindo, portanto, a confecção de um instrumento contratual ou a comprovação da efetiva prestação do serviço.

Nestes termos, no caso dos autos, as cobranças são indevidas. Não há o inequívoco a ciência do autor a cobrança da comissão de corretagem, de modo que, no que dispõem a norma consumeristas em seu artigo 6º, III do CDC, há o descumprimento legal, impossibilitando a exigência dos valores. E assim também é aos valores pagos pelo autor a título de serviços de assessoria técnico-imobiliária (SATI), pois inexistente nos autos contrato neste sentido e ausente a comprovação a prestação efetiva do serviço, assim, conclui-se pela sua inexistência e, novamente, pela impossibilidade a cobrança. Ademais, são quantias que não integram o valor do imóvel e, portanto, esclarecimentos necessários ao consumidor e, no que dos autos consta (fls. 70), há a informação de que os valores pagos seriam sinal e princípio de pagamento da unidade.

Logo, a devolução da quantia paga a título de serviços de assessoria e corretagem é medida de rigor, pois, no irregular, há o indevido a cobrança, devendo o autor ser ressarcido de tal verba. Nestes termos, o pedido dos autores procede também para determinar a devolução do valor incontroverso de R\$22.619,52 (vinte e dois mil seiscentos e dezenove reais e cinquenta e dois centavos) pago a título de corretagem e o valor de R\$3.902,98 (três mil novecentos e dois reais e noventa e oito centavos) pago a título de assistência técnicoimobiliária, ambas as verbas com correção monetária do desembolso e juros legais da citação.

Por fim, há o dano moral. A aquisição de imóvel exige inúmeros esforços financeiros que foram devidamente suportados pelas autoras, tendo as rés deixado de cumprir o pactuado, como se verifica nos autos e, neste ponto, é situação plenamente capaz de causar trauma psicológico, dor ou desespero nas pessoas que não podem usufruir do bem. Ou seja, o atraso incontroverso causou diminuição do sentimento de auto-estima das autoras, frustradas em suas expectativas de residirem em imóvel próprio.

Neste liame não há, pois, o mero aborrecimento ou desconforto, nem dissabor ou incômodos momentâneos, mas fundamentos retro e no tempo decorrido - o exacerbado. É certo que **“na concepção moderna da teoria da reparação de danos morais prevalece, de início, a orientação de que a responsabilização do agente se opera por força de simples fato da violação. Com isso, verificado o evento danoso, surge *ipso facto* a necessidade de reparação, uma vez presentes os pressupostos de direito. Dessa ponderação, emergem duas consequências práticas de extraordinária repercussão, em favor do lesado: uma, é a dispensa da análise de subjetividade do agente; outra a desnecessidade de prova de prejuízo concreto”** (Carlos Alberto Bittar, *Reparação Civil por Danos Morais*, 3ª. Edição, Ed. RT, 1998, pg. 214).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
34ª VARA CÍVEL

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

Portanto, fixo os danos morais em R\$10.000,00 (dez mil reais) que, na quantia agora tornada líquida, tem correção monetária desta sentença (STJ, Súmula 362, e REsp 146.861/MA, Relator Ministro Waldemar Zveiter, 18.junho.1998) e, na responsabilidade contratual, os juros legais são desde a citação. Não há razões a quantias maiores, sob pena de alçar a parte autora ao excessivo e quantias menores não sopesarem o grave equívoco da ré.

Contudo, a restituição aos valores de correção monetária pagos pelas autoras não é acolhida. A correção monetária é apenas a recomposição da moeda e garante o equilíbrio econômico do contrato e, mesmo que em mora a ré, possível a sua cobrança, que deve observar os termos contratuais.

ISTO POSTO e considerando tudo o mais que dos autos consta, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação denominada de AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS c/c OBRIGAÇÃO DE FAZER que

[REDACTED] e [REDACTED]
 [REDACTED] ajuizaram contra SAIPH

INCORPORADORA LTDA (AGRE/P.D.G.) e **ALDEBARAN INCORPORADORA LTDA (AGRE/P.D.G.)**, ambos nos autos qualificados, e o faço para, com resolução de mérito e fundamento no art. 269, I, do C.P.C., condenar as rés, solidariamente, a pagarem às autoras o correspondente a 5% do valor do contrato por mês de atraso, de março de 2011 até novembro de 2012, em parcela única; restituírem os valores pagos a título de SATI e corretagem que somam a quantia de R\$26.522,50 (vinte e seis mil quinhentos e vinte dois reais e cinquenta centavos); pagarem a quantia de R\$10.000,00 (dez mil reais) a título de danos morais; rejeitar a devolução ao valores de correção monetária pagos pelas autoras. Todas as verbas com correção monetária e juros legais na forma supra especificada.

A parte autora decaiu de parte mínima do pedido e, portanto, as rés arcarão com custas e despesas processuais, atualizadas a partir do efetivo desembolso e honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor da condenação, corrigidos a partir do ajuizamento da ação.

P.R.I.C.

São Paulo, 30 de outubro de 2014.

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