



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2015.0000357521

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 1045032-51.2013.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes CCDI NATRO HOLDING PARTICIPAÇÕES LTDA e QUADRA 138 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, são apelados [REDACTED]

ACORDAM, em 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALEXANDRE LAZZARINI (Presidente) e THEODURETO CAMARGO.

São Paulo, 19 de maio de 2015.

Mauro Conti Machado
RELATOR

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 27.555

APEL.Nº: 1045032-51.2013.8.26.0100

COMARCA: São Paulo

JUIZ(A) 1ªINSTÂNCIA: Leila Hassen da Ponte

APTE. : Quadra 138 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (atual denominação de CCDI Natro Holding Participações Ltda)

APDO. : [REDACTED]

Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega da obra. Atraso configurado. Reparação devida pelos lucros cessantes Danos morais caracterizados pela privação da compradora ao uso e gozo do bem. Indenização devida. Valor que se mantém, observados os princípios da proporcionalidade e razoabilidade. Taxa de serviços de assessoria técnico-imobiliária (SATI) e comissão de corretagem. Não comprovação da efetiva prestação destes serviços. Devolução que se impõe, na forma simples. Sentença mantida.

Recurso a que se nega provimento.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A r. sentença proferida à fl. 221/238, cujo relatório é adotado, julgou parcialmente procedente para condenar a ré ao pagamento de indenizações por dano material e moral pela atraso na entrega do imóvel, além da devolução da taxa de corretagem, da SATI, condomínio e IPTU, bem como ao reembolso das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da condenação.

A ré dela recorre afirmando que não há falar em indenização por danos materiais, pois não foi demonstrado o efeito prejuízo, além disso, o imóvel era destinado a moradia. Alega que o imóvel foi finalizado em outubro de 2012, mas os apelados só quitaram a unidade em agosto de 2013, motivo pelo qual as chaves só foram entregues em outubro de 2013; que o eventual inadimplemento contratual não dá ensejo a reparação por danos morais. Pede, alternativamente, a redução da indenização por danos morais e, por fim, sustenta a legalidade da taxa de corretagem e SATI, e da taxa de condomínio e de IPTU após a expedição do “Habite-se”.

2

Recebido e processado, o recurso foi impugnado, subindo os autos a esta instância para o reexame da matéria controvertida.

É a suma do necessário.

Com efeito, vislumbra-se dos autos que as partes firmaram contrato de compra e venda do imóvel descrito na inicial, que não foi entregue na data prevista (Setembro de 2011). Por tal razão, a autora postula o pagamento de indenização por danos morais e lucros cessantes, além do pagamento de multa por atraso e devolução em dobro da comissão de corretagem.

É fato incontroverso que a ré atrasou a entrega da unidade autônoma prometida à autora.

No caso em exame, contudo, excedeu-se inclusive tal prazo de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

tolerância. O prazo de entrega era em Setembro de 2011 e a entrega das chaves somente ocorreu efetivamente em Outubro de 2013.

E contrariamente ao aduzido, indiscutíveis os danos materiais descritos pelos autores, que como adquirentes de um imóvel, tinham a expectativa de usufruí-lo e, até mesmo, explorá-lo economicamente.

Ao ocorrer um atraso inexplicável de sua entrega a ausência demonstração da ocorrência de fortuito externo a justificar tal inadimplemento era mesmo de rigor a condenação da construtora à reparação dos danos materiais decorrentes da privação da compradora do bem objeto da lide.

Impende destacar que as justificativas apresentadas para o atraso na entrega da unidade para os autores, não se revelam plausíveis, e não pode ser repassada ao comprador a falha na apresentação de documentos, que a própria construtora não apresentou.

3
Não se pode considerar concluída a obra com expedição do “Habite-se”, como insistem as alienantes. A obtenção do auto de conclusão da obra é providência administrativa que não se confunde com a efetiva entrega do imóvel, que deve se dar em condições de servir ao comprador, o que somente se verifica quando da entrega das chaves.

Dessa forma, transcorrido mais de um ano do prazo original de entrega do imóvel, a apelada não poderia se valer da ausência de financiamento do imóvel para reter a entrega das chaves, pois o financiamento somente pode ser obtido com a entrega do “Habite-se”.

Assim, realmente é devida a indenização pelo atraso na entrega da imóvel.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Os lucros cessantes correspondem aos valores que os autores deixaram de receber de frutos do imóvel, após a data fixada para a entrega da unidade autônoma.

Por outro lado, não medra sua insurgência no que tange aos danos morais.

Inconcebível entender como mero aborrecimento os fatos aqui relatados, pois a expectativa quanto à realização do sonho da moradia própria foi frustrada pela conduta da construtora, que privou o apelado e sua família da fruição do bem adquirido, submetendo-a ao pagamento de alugueres por considerável prazo.

Nesse contexto, evidente que os danos morais aqui apontados são daqueles que emergem “in re ipsa”, isto é, aqueles cuja existência se presume de modo absoluto (“iuris et de jure”) e que, por certo, dispensam a comprovação da dor, do sofrimento, da angústia e da desolação, sendo “da natureza das coisas” que o sofrimento impingido era indiscutível.

4

Com efeito, o dano moral, “se não é verdadeiramente, dano suscetível de fixação pecuniária equivalencial, tem-se de reparar equitativamente” (Pontes de Miranda)¹. “In casu”, é aplicável a teoria do valor do desestímulo em que o “quantum” fixado deve ser de valor hábil a incutir naquele que agiu incorretamente uma repercussão tal que iniba a sua conduta antijurídica, impedindo a reiteração de seu ato, levando-se sempre em conta a capacidade patrimonial do causador do dano e daquele que o sofreu,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

com o escopo de não transformar também tal evento em enriquecimento. Igualmente, impõe-se a devolução dos valores cobrados a título

de despesas condominiais e de IPTU após a emissão do “habite-se”, pois à época a ré era a detentora da posse do imóvel. É dizer da simples emissão do “habite-se” ou da instalação do condomínio não se transfere automaticamente aos compradores a responsabilidade por tais débitos, mas somente por ocasião da efetiva entrega das chaves.

sem causa.

Consideradas, portanto, as circunstâncias da hipótese em apreço, afigura-se absolutamente justa a indenização arbitrada, atendidos os requisitos retromencionados.

Relativamente a taxa serviços de assessoria técnico-imobiliária (SATI) e comissão de corretagem bem decidiu o MM. Juízo “a quo”, pois não há demonstração nos autos que aqueles serviços tenham sido efetivamente prestados ou mesmo que sejam distintos daqueles serviços próprios prestados para a aquisição do imóvel.

Cabe aqui destacar que tanto o serviço de assistência técnica imobiliária e os serviços de corretagem, correspondem à remuneração de serviços de terceiro, contratados pelo empreendedor para o lançamento dos grandes empreendimentos imobiliários. Logo, tais custos não podem ser repassados ao comprador.

Aliás, condicionar a compra de um imóvel à contratação de tais serviços caracteriza abusividade, pois evidente a ocorrência de venda casada, prática vedada pela legislação consumerista.

Desta forma, devem ser devolvidos os valores pagos a tal título, de forma simples.

¹ MIRANDA, Pontes de, Tratado de Direito Privado, Tomo 54, parágrafo 5.536, n.1, pg. 61.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Posto isto, nega-se provimento ao recurso.

MAURO CONTI MACHADO

RELATOR

Assinatura Eletrônica