



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL  
28ª VARA CÍVEL

Pçaça João Mendes s/nº, 10º andar - sala 1031, Centro - CEP 01501-900  
Fon e 2171-6203, São Paulo-SP - E-mail: sp28cv@tjsp.jus.br

fs. 1

SENTENÇA

Em 15/02/2014, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 28ª Vara Cível, Dr. Ana Lúcia Xavier Goldman. Eu, (Ana Lúcia Xavier Goldman J12443), Escr. digitei.

Processo nº: 1039011-59.2013.8.26.0100  
Classe - Assunto: Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material  
Requerente: [REDACTED]  
Requerido: ECOLIFE INDEPENDÊNCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A (PDG)

Vistos.

[REDACTED]

propuseram ação contra ECOLIFE CAMPESTRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A (PDG), sustentando, em suma, que firmaram com a ré, em 20.03.2009, promessa de venda e compra de unidade habitacional com entrega estabelecida para abril/2010. Decorrido o prazo inicial somado ao período de tolerância, foram obrigados a assinar aditivo contratual que prorrogou o prazo para mês de abril/2011, além de nova tolerância. Contudo, o *habe-se* foi expedido apenas em 29.10.2012 e, por irregularidades atinentes à empresa ré, a matrícula apenas foi individualizada em março/2013, inviabilizando a obtenção de financiamento para pagamento do saldo devedor. Resolverem ceder os direitos sobre o contrato, oportunidade em que foram obrigados a pagar taxa de anuência, taxa de cessão, as cotas condominiais e o IPTU vencidos desde a instalação do condomínio, embora, quando da assinatura do contrato original, a ré havia se comprometido a quitar as seis primeiras taxas condominiais e um ano de IPTU. Além disso, questionam a cláusula 5.2 da cessão de direitos, que estabeleceu ampla quitação em favor da ré, pugnano por sua nulidade. Pedem indenização por lucros cessantes, correspondente a 0,8% do valor do imóvel, desde novembro/2011, ou o ressarcimento dos alugueis pagos, do IPTU e cotas condominiais, a restituição da comissão de corretagem, SATI, taxa de cessão e taxa de anuência, além de indenização por dano moral (fls. 01/35, com os documentos de fls. 36/174).

1039011-59.2013.8.26.0100



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL  
2ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes nº7, 10º andar - sala 1031, Centro - CEP 01501-900  
Fon e 2171-6203, São Paulo-SP - E-mail: sp28cv@tjsp.ju.br

fs. 2

A ré ofereceu contestação às fls. 182/230. Preliminarmente, arguiu falta de interesse de agir e ilegitimidade passiva quanto à restituição da comissão de corretagem e da SATI. Invocou, ademais, a prescrição no tocante a tais verbas e a legalidade de sua cobrança. Sustentou que o atraso na entrega do imóvel deveu-se a fato fortuito e força maior, entendendo, pois, como justificado. Ainda que assim não fosse, deveria ser considerado do mês de novembro/2011 até a expedição do *habê-se*. Impugnou as verbas pretendidas. Juntou documento (fls. 231).

Réplica às fls. 237/246.

É o relatório.

**Fundamento e decido.**

O feito comporta julgamento antecipado, tendo em vista o desinteresse das partes pela dilação probatória (fls. 249/250 e 251/252).

I- Rejeito as questões preliminares.

Inépcia não há. A petição inicial é bastante clara e encerra pedidos certos, que decorrem logicamente da narração dos fatos e não se confundem como quer crer a ré.

A ré é parte legítima para responder inclusive pela comissão de corretagem e SATI, já que foram pagas no momento e por força do contrato havido entre as partes.

II- No entanto, revendo entendimento outrora adotado, acolho a tese da prescrição quanto a tais despesas.

Quando da celebração do contrato, especificamente em 20 e 21 de março de 2009, os autores emitiram cheques para pagamento da comissão de corretagem e para custeio de assessoria imobiliária (SATI) – fls. 43/51. Reclamam, agora, a repetição porquanto indevido transferir o encargo aos compradores.

1039011-59.2013.8.26.0100



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL  
28ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 10º andar - sala 1031, Centro - CEP 01501-900  
Fon e 2171-6203, São Paulo-SP - E-mail: sp28civ@tjsp.jus.br

Contudo, ao ajuizarem a demanda apenas em 17.06.2013, olvidaram-se do prazo prescricional trienal (art. 206, § 3º, IV, do Código Civil de 2002), conforme orientação jurisprudencial.

Nesse sentido: *“Civil e Processual Civil. Comissão de corretagem e serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI). Pedido de repetição das quantias pagas. Enriquecimento sem causa. Prescrição trienal reconhecida. Art. 206, §3º, IV, C.C. Precedentes. Sentença reformada. 1. Em se tratando de restituição de valores pago a título de comissão de corretagem e de assessoria técnica documental, aplicável o prazo prescricional trienal, previsto no art. 206, §3º, inciso IV, do Código Civil, para a pretensão por enriquecimento sem causa. 2. No caso dos autos, o termo inicial do prazo prescricional é 11.11.2007, sendo certo que esta demanda foi ajuizada em 16.12.2011, portanto, quando já expirado o prazo trienal. 3. Recurso provido”* (TJSP, Apelação nº 0227293-69.2011.8.26.0100, 35ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador Artur Marques, j. 27.1.2014, v.u.).

III- Inelutável a mora da ré na entrega do imóvel, situação que ensejou a cessão de direitos do contrato.

Nos termos da cláusula 5ª, foi estabelecido o mês de abril/2010 para conclusão da obra (considerada a concessão do *habite-se* ou a comunicação enviada ao comprador sobre a disponibilidade das chaves - fls. 73), prorrogável por 180 dias conforme cláusula 6.1, além de eventual prorrogação por caso fortuito ou força maior estabelecidas na cláusula 6.2 (fls. 54 e 72/73).

Em 03.10.2009, as partes firmaram aditivo contratual estabelecendo como nova data o mês de abril/2011, somado ao prazo contratual de tolerância (cláusula 2.2.- fls. 93/96).

Pois bem. O *habite-se* foi expedido em 19.10.2012 (fls. 231), ou seja, ultrapassado o novo prazo contratual fixado para o mês de outubro/2011, considerada a tolerância de 180 dias. Além disso, a farta documentação carreada aos autos, especialmente as correspondências de fls. 133/135, dão conta de novo atraso, agora quanto à individualização da matrícula por problemas administrativos da ré, que embaraçaram a obtenção do financiamento.

1039011-59.2013.8.26.0100



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL  
28ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 10º andar - sala 1031, Centro - CEP 01501-000  
Fon e 2171-6203, São Paulo-SP - E-mail: sp28civ@tjsp.ju.br

fs. 4

Nesse cenário, fora de dúvida que a demora na conclusão da obra e na regularização do imóvel inibiu o direito dos autores, em dia com as suas obrigações, de receberem as chaves da unidade, levando-os a optar pela cessão de direito entabulada em abril/2013 (fs. 156/161).

As justificativas apresentadas, fortes chuvas durante a execução da obra e demora no licenciamento ambiental, são inaceitáveis. A propósito, a cláusula 6.2 (fs. 72), ao estabelecer a prorrogação da entrega das chaves por tempo indeterminado, calcada em caso fortuito, força maior e embaraços administrativos, é nula por ofensa ao art. 39, XII, do Código de Defesa do Consumidor, ao confiar à ré, a seu exclusivo critério, a fixação do prazo para cumprimento de sua obrigação e impingir ao consumidor obrigação abusiva, que o coloca em desvantagem exagerada, desequilibrando a relação contratual (art. 51, IV, e § 1º, do CDC). Ressalto que o atraso decorrente de instabilidades climáticas, de gerenciamento, com mão-de-obra, da burocracia dos órgãos públicos, como das demais hipóteses exemplificadas no contrato, é previsível e, portanto, deve ser resolvido no prazo ordinário somado ao período de tolerância cuja validade foi reconhecida, não sendo razoável admitir maior dilação e, ainda, por tempo incerto.

Na espécie, ausente imprevisibilidade, inserindo-se a suposta ocorrência de aumento expressivo dos índices pluviométricos (sequer comprovado) na hipótese de fortuito interno, inerente às atividades da empresa fornecedora do bem e, portanto, inapto a excluir a responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel e por danos ao consumidor, porque previsível.

Nesse cenário, decorrido o prazo de tolerância em outubro/2011 e considerada não só a demora na conclusão da obra como na sua regularização no Registro de Imóveis, reconheço a mora da ré no período de novembro/2011 até a data da cessão de direitos, ou seja, 08/abril/2013. Frise-se que as obrigações da construtora não se encerram com a expedição do *habite-se*, devendo providenciar a regularização do empreendimento de modo a tornar viável a conclusão da compra e venda, nesse aspecto também inadimpliu a ré.

Cuida-se de mora *ex re* e, portanto, que independe de notificação da incorporadora.

1039011-59.2013.8.26.0100



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL  
2ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 10º andar - sala 1031, Centro - CEP 01501-900  
Fone e 2171-6203, São Paulo-SP - E-mail: sp2civ@tjsp.jus.br

fs. 5

Desse modo, ante o inadimplemento contratual, a ré responde pelos prejuízos experimentados pelos autores.

IV- Assiste razão aos autores ao defenderem a nulidade da cláusula 5.2 do contrato de cessão (fls. 160), por meio da qual outorgaram quitação geral à ré. Não há dúvida de se tratar de disposição contratual imposta aos cedentes pela ré para a concretização da cessão – a própria construtora sequer defendeu a validade dessa cláusula – violando o direito dos consumidores de reclamarem perdas e danos decorrentes do inadimplemento contratual aqui reconhecido e os princípios da boa-fé e da equidade; nula, portanto (art. 51, IV e § 1º, II, do CDC).

V- Quanto aos danos materiais, o contrato não prefixou perdas e danos em prol dos autores. Necessário, pois, o arbitramento de indenização pelo período em que não tiveram disponibilidade sobre o imóvel adquirido, a título de lucros cessantes, consoante entendimento jurisprudencial assentado pelo C. Superior Tribunal de Justiça:

*“Agravo regimental - Compra e venda. Imóvel. Atraso na entrega - Lucros cessantes - Presunção - Cabimento - Decisão agravada mantida - Improvimento. 1- 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. 2- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos. 3- Agravo regimental improvido” (AgRg no REsp 1202506/RJ, Terceira Turma, Relator Ministro Sidnei Beneti, j. 07.02.2012, DJe 24.02.2012).*

Razoável o arbitramento do aluguel mensal em 0,8% do preço ajustado (R\$194.485,75 x 0,8% = R\$1.555,88). Nesse aspecto, ausente prova suficiente do atual valor do imóvel e, com base nos aluguéis pagos pelos autores, razoável o valor ora estabelecido.

Incabível, então, a condenação da ré ao ressarcimento dos valores despendidos na locação de outro imóvel, pena de *bis in idem*.

1039011-59.2013.8.26.0100



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL  
28ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 10º andar - sala 1031, Centro - CEP 01501-000  
Fon e 2171-6203, São Paulo-SP - E-mail: sp28cv@tjsp.jus.br

fs. 6

VI- Cabe à ré, ainda, o ressarcimento das despesas de condomínio e IPTU (fls. 147/155), pois, conforme estabelecido em contrato, assumiu os pagamentos em campanha promocional a fim de angariar clientes (cláusula 8ª - fls. 55).

VII- Conforme sobredito, ficou bastante claro que os autores apenas cederam os seus direitos sobre o contrato em decorrência da mora da ré, razão pela qual abusiva a norma contratual que lhes transfere o ônus da cessão. Acolho, pois, o pedido de restituição das taxas de cessão e de anuência.

VIII- Por fim, presente o dano moral. Os autores firmaram o contrato em 2009, acreditando que o prazo contratual para construção do empreendimento seria cumprido; mais uma vez, acreditando na boa fé da ré, aceitaram a prorrogação do prazo (aditivo contratual), mas, mesmo assim, não conseguiram receber as chaves da casa própria.

Não se trata de investidores, mas de consumidores que adquiriram o imóvel para servir de lar, sendo evidente o abalo psicológico sofrido pela demora na conclusão da obra, que os levou à decisão pela cessão dos direitos. Soma-se o fato de que no interregno tiveram uma filha (fls. 42), aumentando a angústia pela solução do problema a fim de se estabelecerem em casa própria.

Destarte, fixo a indenização no valor pretendido, R\$20.000,00, como compensação do mal estar sofrido e caráter pedagógico.

Do exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido para declarar a nulidade da cláusula 5.2 do contrato de cessão, no que tange à relação jurídica estabelecida entre as partes e condenar a ré (1) ao pagamento de indenização por lucros cessantes no valor mensal de R\$ R\$1.555,88 (um mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais e oitenta e oito centavos), no período de novembro/2011 a março/2013, com atualização monetária pela tabela do E. TJSP, desde cada vencimento, e juros de mora de 1% ao mês, contados da citação; (2) a restituir os valores pagos a título de despesas condominiais, IPTU, taxa de cessão e taxa de anuência, discriminados nos autos, com atualização monetária pela tabela do E. TJSP, a partir de cada pagamento, e juros de mora de 1% ao mês, contados da citação; (3) e ao pagamento de indenização por

1039011-59.2013.8.26.0100



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL**  
**28ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 10º andar - sala 1031, Centro - CEP 01501-900  
Fone 2171-6203, São Paulo-SP - E-mail: sp28civ@tjsp.jus.br

dano moral, no valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais), com atualização monetária pela tabela do E. TJSP a partir desta data (Súmula 362 do C. STJ), e juros de mora de 1% ao mês, contados da citação. Considerando que os autores sucumbiram em parte mínima, a ré arcará com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 15% do valor atualizado da condenação.

P.R.L.C.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2014.

**Ana Lúcia Xavier Goldman**  
Juíza de Direito

1039011-59.2013.8.26.0100