



**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: **0125677-17.2012.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: [REDACTED]  
 Requerido: **Jonica Investimentos Imobiliarios Ltda**  
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Adilson Aparecido Rodrigues Cruz**

Vistos.

[REDACTED] e [REDACTED] ajuizaram o que denominaram **AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS c/c OBRIGAÇÃO DE FAZER E PEDIDO LIMINAR** contra **JÔNICA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, ambos nos autos qualificados, alegando celebração de contrato com a ré para aquisição de unidade autônoma; prazo esgotado em 30 de abril de 2011; ilegalidade da cláusula de tolerância de 180 dias; cumprimento de suas obrigações contratuais; cobrança de juros e correção monetária por inadimplemento a que não deram causa e exigência ao pagamento de SATI. Requerimentos à espécie.

Antecipação de tutela indeferida (fls.166 e 189/191), em contestação (fls. 200/263), a parte ré traz preliminares de inépcia da inicial; ilegitimidade a devolução da taxa SATI e, no mérito, alega validade do prazo de carência; inadimplência dos autores; atraso posterior ao descumprimento contratual; ausência de comprovação do valor ao dano material; validade a cobrança da correção monetária; legalidade da cobrança de juros e impossibilidade a restituição da taxa SATI. É pela improcedência.

Houve réplica (fls. 267/352).

Intimadas à especificação de provas (fls. 359/360), manifestou-se a ré, noticiando a entrega das chaves (fls. 362/363) e os autores (fls. 370/387).

**É O RELATÓRIO.**

**DECIDO.**

Possível o julgamento antecipado da lide, porque não há 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.

**0125677-17.2012.8.26.0100 - lauda 1**



**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

Afasto a inépcia da inicial. A despeito da alegação de falta de comprovação aos danos materiais e morais, constante nos autos conforme adiante, ocorre que os fatos e fundamentos dos pedidos foram alcançados pela parte ré e, defesa preservada, não há razões à extinção sem resolução do mérito.

Afasto a preliminar de ilegitimidade passiva. Houve o pagamento de quantia não prevista em contrato que, recebida por terceiro intermediador, seria repassada a parte ré (fls. 144), assim, mesmo que quantia utilizada para pagamento das despesas com corretagem e SATI é inviável opor ao consumidor estas questões, ademais, a ré é responsável por todos os valores cobrados que se relacionam com o imóvel.

No mérito, a ação é parcialmente procedente.

Os autores celebraram instrumento particular de promessa de venda e compra com a parte ré para a aquisição de imóvel que seria entregue em 30 de abril de 2011, com carência de 180 dias (fls. 86 e 95), resultando em prazo que se esgotaria em outubro de 2011.

Primeiramente, 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). Portanto, inviável, pois, a anulação da cláusula como requerido pelos autores.

Contudo, do que dos autos consta, a conclusão da obra se deu em 13 de novembro de 2012 (fls. 364), com a entrega aos autores que ocorreu em 04 de março de 2013 (fls. 368), muito depois do prazo contratual de carência. E, apesar de alegado pela ré, o inadimplemento contratual por parte dos autores, assim não se extrai do trazido aos autos (fls. 237/238), pois pendente apenas a parcela referente ao financiamento que, como sabido, vincula-se a conclusão da obra tendo em vista a documentação solicitada pelas instituições bancárias, com providência que cabem a ré nos termos do pactuado (fls. 94 item 26). Nesse passo, no atraso além do prazo de tolerância previsto contratualmente, em obrigações cumpridas pelos autores, deve a ré arcar com os danos suportados pelos autores que decorreram do seu inadimplemento.

Nestas circunstâncias, o ressarcimento aos danos materiais percebidos pelos autores é medida de rigor. Ou seja, deve a ré pagar aos autores o equivalente a 0,5% sobre o preço de venda e compra do imóvel, a título de lucros cessantes, por mês de atraso, referente ao período compreendido entre outubro de 2011 a março de 2013, por ser parâmetro usualmente utilizado em casos como o retratado nos autos: **“(…)4. Lucros Cessantes. A indenização por lucros cessantes corresponde à privação injusta do uso do bem e encontra fundamento na percepção dos frutos que lhe foi subtraída pela demora no cumprimento da obrigação. O uso pode ser**



**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

**calculado economicamente pela medida de um aluguel, que é o valor correspondente ao que deixou de receber ou teve que pagar para fazer uso de imóvel semelhante. A base de cálculo da reparação por lucros cessantes ou percepção dos frutos deve ser fixada em percentual equivalente a 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel.(...)"** (Apelação nº 0004987-66.2011.8.26.0011, relator o Desembargador CARLOS ALBERTO GARBI, 10ª Câmara de Direito Privado, j. em 26/11/2013).

O preço de venda e compra do imóvel será atualizado monetariamente, conforme Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, com incidência sobre os lucros cessantes de juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação.

E, prosseguindo, devidos os valores de correção monetária sob o saldo em aberto, pendente de financiamento, tendo em vista a sua natureza de atualização da moeda para garantia do equilíbrio econômico do contrato, contudo, o juros contratuais e demais encargos incidentes pelo inadimplemento, não podem ser exigidos. O atraso a obtenção dos valores financiados se deu em razão do atraso a conclusão da obra, ou seja, por responsabilidade da própria ré e, no pagamento realizado (fls. 378/379), há conversão em perdas e danos, devendo a ré devolver aos autores a quantia de R\$5.619,07 (cinco mil seiscentos e dezenove reais e sete centavos) paga a título de multa e juros, com correção monetária do desembolso e juros legais da citação.

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.

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 não contestado, de R\$10.495,36 (dez mil quatrocentos e noventa e cinco reais e trinta e seis centavos) pago como corretagem e o valor de R\$2.297,84 (dois mil duzentos e noventa e sete reais e oitenta e quatro 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 pelos autores, tendo a ré deixado de cumprir o pactuado, como se verifica nos autos, e, neste ponto, é situação plenamente capaz de causar trauma



**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

psicológico, dor ou desespero nas pessoas que não podem usufruir do bem. Ou seja, o atraso incontroverso causou diminuição do sentimento de auto-estima dos autores, frustrados em sua expectativa de residir 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).

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.

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 E PEDIDO LIMINAR que [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] ajuizou contra **JÔNICA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, ambos nos autos qualificados, e o faço para, com resolução de mérito e fundamento no art. 269, I, do C.P.C., acolher parte do pedido inicial e determinar a ré que se abstenha em cobrar encargos de mora a parcela do financiamento, condenando-a a restituir valores efetivamente pagos pelos autores a este título; condenar a ré a pagar aos autores o valor de 0,5% sobre o preço de venda e compra do imóvel, a título de lucros cessantes, por mês de atraso, referente ao período compreendido entre outubro de 2011 a março de 2013; condenar a ré a restituir aos autores a quantia de R\$12.793,20 (doze mil setecentos e noventa e três reais e vinte centavos) paga a título de corretagem e taxa SATI; condenar a ré a pagar aos autores a quantia de R\$10.000,00 (dez mil reais) pelos danos morais, todas as verbas com correção monetária e juros legais na forma supra especificada.

A parte autora decaiu de parte mínima do pedido e, portanto, a ré arcará 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**