



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
13ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 811/813 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: 2171.6125 - E-mail: sp13cv@tj.sp.gov.br

Termo de Conclusão

Em Data da Última Movimentação Lançada<< Campo excluído do banco de dados >>
faço estes autos conclusos à(o) MM. Juiz(a) de Direito. Eu, _____, Escrevente, Subsc.

SENTENÇA

Processo nº: **XXXXXX-XX.2012.8.26.0100**
Classe - Assunto **Procedimento Ordinário - Perdas e Danos**
Requerente: **D. (Omitido) e outra**
Requerido: **Klabin Segall São Paulo 9 Empreendimentos Imobiliarios Ltda. (PDG)**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Tonia Yuka Kôroku**

Vistos.

D. moveu a presente ação declaratória c/c reparação por danos materiais e morais contra **KLABIN SEGALL SÃO PAULO 9 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (P.D.G.)** alegando, em suma, que adquiriu da empresa ré unidade em empreendimento. A conclusão das obras estava prevista para janeiro de 2011, tendo sido estabelecido no contrato um prazo de 180 dias de tolerância para entrega da obra. Alega que tal prazo estipulado em contrato é ilegal. Afirma que, apesar de ter quitado todas as prestações mensais, mas até o momento do ajuizamento da ação não havia recebido a unidade em questão. Afirma que sofreu danos materiais e morais, além de que houve a cobrança indevida de corretagem e SATI.

Assim, requer a condenação da ré ao pagamento de danos materiais, consistente em multa contratual prevista na cláusula 4.4.3 do contrato firmado, desde fevereiro de 2011 até a entrega efetiva da unidade, além do pagamento de danos morais e da devolução dos valores pagos indevidamente a título de SATI, corretagem e prêmios. Requerem ainda a declaração da ilegalidade da cobrança de juros e multa após o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
13ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 811/813 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: 2171.6125 - E-mail: sp13cv@tj.sp.gov.br

prazo de conclusão da obra, condenando as rés à restituição dos valores pagos indevidamente.

Em contestação (fls. 181/196), a ré alegou, preliminarmente, ilegitimidade passiva com relação ao pedido de devolução das quantias pagas a título de SATI e corretagem. No mérito, alegou a ausência de culpa no atraso da entrega do imóvel e dos danos morais, a impossibilidade da aplicação da multa contratual e da restituição dos valores pagos a título de corretagem e SATI.

Houve réplica (fls. 270/278).

É o relatório.

DECIDO.

Rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva quanto ao pedido de devolução do que foi cobrado a título de SATI e corretagem, pois a contratação se deu com a ré e não com terceiro.

A ação é procedente.

A ré não nega o atraso na obra, alegando apenas que não pode ser responsabilizada. A alegação de caso fortuito ou força maior é no mínimo inocente, porquanto chuvas e adequações técnicas são riscos da atividade, que toda construtora competente leva em consideração para estipulação do prazo de entrega.

O atraso na entrega não tem outro motivo senão a incompetência técnica da ré.

Certamente que se o autor estivesse há quase um ano sem pagar, o contrato já estaria rescindido e o autor ainda teria que pagar uma série de penalidades, como multa e perda de quase totalidade dos valores pagos.

A tolerância de 180 dias também existe apenas em favor da ré. O autor não tem, nem nunca teve tolerância de 180 dias de atraso no pagamento das parcelas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO CENTRAL CÍVEL
 13ª VARA CÍVEL
 Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 811/813 - Centro
 CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
 Telefone: 2171.6125 - E-mail: sp13cv@tj.sp.gov.br

A desigualdade entre os contratantes é evidente. A construtora ré pode atrasar o quanto quiser a entrega das obras sob a alegação de caso fortuito, força maior, mas o autor deve sempre estar em dia no pagamento dos boletos. Basta um dia de atraso para que sejam cobrados juros e multa. Portanto, ilícita a cláusula contratual que prevê a tolerância de 180 dias apenas para a ré, porquanto excessivamente onerosa para os consumidores.

Também para manter o equilíbrio contratual, aplicável à ré a multa de 1% sobre o valor do imóvel por mês de atraso na conclusão das obras, prevista na cláusula 4.4.3 do contrato firmado entre as partes, mas com base no valor do imóvel constante do contrato e não com base no valor de mercado do imóvel, a correr desde a data que o imóvel deveria ter sido entregue, ou seja, fevereiro de 2011.

O prejuízo material neste caso dispensa provas, pois independentemente do destino que fosse dado ao apartamento, é certo que os autores com ele contavam em seus planos e tiveram que rever as finanças por conta do atraso na entrega. O autor entendeu como reparação suficiente dos danos materiais a simples aplicação da multa contratual prevista.

Devida também a restituição dos valores pagos pelo autor a título de corretagem e SATI.

O autor tomou conhecimento do imóvel sem a ajuda de corretor, ou seja, não houve serviço de intermediação de corretor. Ninguém aproximou o autor da ré. O próprio autor que foi direto ao stand de vendas da ré, de modo que não se justifica a cobrança da corretagem.

Na verdade, a corretagem, assim como o SATI, é imposta aos compradores, os quais não têm a opção de recusar o pagamento, ainda que não usufruam do serviço, pois a venda do imóvel está condicionada ao pagamento destes valores, daí a abusividade e ilegalidade por parte da ré.

Finalmente, também cabível a indenização moral. De fato, não se trata de mero inadimplemento contratual. A ré, uma grande construtora, vendeu o imóvel ao autor garantindo prazo de entrega e certamente usando das mais sofisticadas técnicas de marketing para convencer o autor a adquirir o bem. O autor acreditou na ré e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO CENTRAL CÍVEL
 13ª VARA CÍVEL
 Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 811/813 - Centro
 CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
 Telefone: 2171.6125 - E-mail: sp13cv@tj.sp.gov.br

resolveu investir no futuro da casa própria. Entretanto, até agora nada do que foi prometido pela ré foi cumprido e mesmo que o imóvel venha a ser entregue, o desgaste emocional e os transtornos financeiros que a ré causou com seu inadimplemento não serão apagados, pois já terão deixado marcas indeléveis na vida do autor.

Considerando o valor do contrato, as condições financeiras da ré e as circunstâncias do fato, arbitro a indenização moral, conforme pedido, em R\$20.000,00 (vinte mil reais).

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** a presente ação para:

- a) condenar a ré a pagar ao autor a multa contratual de 1% sobre o valor do imóvel constante no contrato, prevista na cláusula 3.3.4. do contrato, a correr desde fevereiro de 2011, com correção monetária pela tabela prática do TJSP desde a data do ajuizamento da ação, acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde a citação;
- b) condenar a ré à restituição dos valores pagos pelo autor a título de corretagem R\$ 5.665,51 (cinco mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e um centavos) e SATI R\$1.107,92 (mil, cento e sete reais e noventa e dois centavos), com correção monetária pela tabela prática do TJSP desde a data do pagamento indevido, acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde a citação;
- e) condenar a ré ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais), com correção monetária pela tabela prática do TJSP e juros de mora de 1% ao mês, ambos desde a publicação desta sentença.

Em razão da sucumbência, arcará a ré com a totalidade do pagamento do valor das custas, despesas processuais e dos honorários do Dr. Patrono do autor, ora arbitrados em 10% (dez por cento) do valor total da condenação.

Publicada esta, não sobrevindo apelação recebida no efeito suspensivo, terão os sucumbentes 15 (quinze) dias para efetuar o pagamento do montante da condenação, sob pena de ser acrescida a este valor a multa de 10%, prevista no artigo 475-J, do CPC.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
13ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 811/813 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: 2171.6125 - E-mail: sp13cv@tj.sp.gov.br

P.R.I.

São Paulo, 23 de maio de 2013.

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

DATA

Em _____ recebi estes autos em cartório.

_____. Esc.