



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
16ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 823/825 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: 2171-6140 - E-mail: sp16cv@tj.sp.gov.br

SENTENÇA

Processo nº: **XXXXXXXX-XX.2013.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material**
Requerente: **W. (Omitido) e outra**
Requerido: **JÔNICA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (TECNISA)**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Jacira Jacinto da Silva**

W. e outra, qualificados na inicial, ajuizaram a presente **AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS**, contra **JÔNICA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (TECNISA)**.

Alegaram, em síntese, que firmaram com a ré contrato de compromisso de compra e venda da unidade autônoma nº 151, Edifício Juréia, Subcondomínio Viverde, Residencial Petrônio Portela, localizado na Avenida Ministro Petrônio Portela, nº 2001, em São Paulo, com prazo máximo de conclusão previsto para outubro de 2011; entretanto, até o momento não receberam as chaves, apesar de o “habite-se” ter sido expedido em 21/11/2012.

Consta ainda que quitaram todas as parcelas exceto a denominada “financiamento”, pois, segundo alegam, esta parcela está atrelada à conclusão do empreendimento.

Disseram que a ré atribuiu o atraso na entrega da obra à burocracia com o Departamento de Parques e Áreas Verdes do Município de São Paulo – DEPAVE; discutiram sobre a aplicação da legislação consumerista, o atraso, as condições da venda e os encargos com os quais tiveram de arcar, e os lucros cessantes em razão da não fruição do imóvel. Apresentaram o método de cálculo, utilizando 0,8% sobre o valor do imóvel, reputaram indevida a cobrança da comissão de corretagem, pediram a restituição dos valores pagos pela taxa SATI e indenização por danos morais.

XXXXXXXX-XX.2013.8.26.0100 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
16ª VARA CÍVEL
 Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 823/825 - Centro
 CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
 Telefone: 2171-6140 - E-mail: sp16cv@tj.sp.gov.br

Requereram a procedência da ação para condenar a ré ao pagamento de indenização por danos morais e materiais decorrentes do atraso na entrega da obra e a restituir os valores indevidamente pagos além da sucumbência.

Deram à causa o valor de R\$ 90.345,10 e juntaram documentos às fls. 32/76.

Citada, a ré apresentou sua versão dos fatos, indicando a data de 13/11/2012 como sendo o dia da expedição do “habite-se” que enviou cartas a todos os compromissários compradores para quitar a parcela final sem a cobrança de encargos moratórios (juros e multa moratórios) sobre as parcelas do contrato em até 60 (sessenta) dias após a data do registro da especificação de condomínio, ou seja, individualização das matrículas do condomínio.

Arguiu, preliminarmente, a sua ilegitimidade para responder pela restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e SATI e carência da ação que visa ao recebimento de indenização por danos morais e lucros cessantes. No mérito, sustentou ausência de responsabilidade civil, sugerindo, alternativamente, limites a eventual indenização aos autores, ao mesmo tempo em que rechaçou a pretensão aos lucros cessantes e à restituição dos valores pagos a título de corretagem e taxa SATI. Discorreu sobre o ônus da prova. Juntou documentos às fls. 111/114.

Réplica às fls. 154/162.

Intimadas no momento processual adequada, nenhuma das partes especificou provas, inferindo-se que pretendem apenas o julgamento antecipado.

RELATEI O ESSENCIAL

FUNDAMENTO e DECIDO:

O processo comporta pronto julgamento, pois embora verse sobre matéria de fato e de direito, está instruído com documentos que permitem o convencimento do Juízo, não sendo necessária a procrastinação na entrega jurisdicional. Passo ao julgamento antecipado da lide nos termos do artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
16ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 823/825 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: 2171-6140 - E-mail: sp16cv@tj.sp.gov.br

Preliminares:

Ao contestar a ré arguiu, preliminarmente, ausência de legitimidade no que se refere à pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e SATI, argumentando que os danos materiais são hipotéticos e que não existiriam danos morais. Não assiste razão à requerida, pois evidentemente os autores a estão demandando por entender que é a responsável pelo negócio firmado. Secularmente é reconhecida no direito brasileiro a obrigação de quem vende de pagar a comissão de corretagem e se a ré se beneficiou do fato de o preço da intermediação ter sido embutido no pacote, por óbvio tem legitimidade para responder pela lide. Claro que poderá, eventualmente, e tendo presentes os elementos necessários, demandar o regresso contra quem entender cabível a ação regressiva.

Analisados os argumentos rigorosamente, não existem motivos a justificar as demais queixas preliminares, pois a contestante não apresentou nenhum vício impeditivo ao regular prosseguimento da lide, ou indicou alguma prejudicial ao exame do mérito.

Mérito:

Primeiramente observo que a ré não nega o atraso na entrega da obra, mas diverge do autor quanto à delimitação do atraso. Não pode o autor olvidar a legalidade da cláusula de tolerância que, inclusive, não foi contestada na lide.

A data prevista inicialmente em contrato para a entrega da obra era outubro de 2011, já computada cláusula de tolerância, conforme cláusula F às fls. 44, e não outubro de 2012 como alega a ré. O contrato não deixa dúvida; está escrito claramente *outubro de 2011*. A ré disse ainda que disponibilizou o imóvel em novembro de 2012, mas o autor asseverou que a ele teve acesso somente em junho de 2013. Embora seja incontroversa a existência do atraso, é nas provas documentais que se encontra o esclarecimento do período preciso da mora.

Não assiste razão à ré, portanto, quando alega que não houve descumprimento contratual, já que, conforme mencionado, a certeza da entrega retardada se extrai da sua própria contestação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
16ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 823/825 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: 2171-6140 - E-mail: sp16cv@tj.sp.gov.br

A mora da ré terminou com a expedição do “habite-se” e não com a efetiva entrega das chaves, pois, conforme previsão contratual, a responsabilidade pela quitação das parcelas finais nascia para os compradores a partir da obtenção do “habite-se”. Sendo assim, a demora na obtenção do financiamento não pode ser atribuída à ré, pois de todo modo o financiamento é apenas uma das diversas formas que os compradores possuem para quitar seu débito. Além disso, a cláusula 35 do contrato (fls. 55) estabelece claramente que, estando o comprador “em dia”, inclusive quanto à assinatura do financiamento da última parcela, este receberá o imóvel. Basta analisar cuidadosamente os elementos contidos nos autos para se concluir que o próprio autor confessou em sua inicial a irregularidade, consignando que a última parcela, *a do financiamento*, ainda não foi assinada.

Portanto, houve atraso da ré na entrega do imóvel, o que configura a sua mora a contar do fim do “prazo de tolerância”, novembro de 2011, até a liberação do “habite-se”, novembro de 2012, situação que gera ao autor o direito de ser indenizado.

A pretensão do autor de ser ressarcido dos valores despendidos para o pagamento do serviço de intermediação merece acolhida. Como a própria ré confessa em sua contestação, tratam-se de valores destinados a intermediários; todavia, não há justificativa para serem cobrados do autor, já que são de responsabilidade da ré e para seu próprio benefício. O intermediário, portanto, não poderia gerar maiores custos à parte autora, prática conhecida como *venda casada* caracterizadora de abusividade. Com efeito, os valores devem ser devolvidos.

Seguindo o mesmo entendimento este juízo conclui que devem ser restituídos os valores da denominada taxa SATI. De acordo com a posição jurisprudencial, a cobrança é lícita, desde que conste em instrumento autônomo demonstrando a inequívoca ciência do consumidor de sua cobrança.

A esse respeito desses pedidos, confira:

Restituição de valores envolvendo comissão de corretagem e taxa SATI, cumulada com lucros cessantes. Ausência de disposição no pactuado sobre o pagamento de tais verbas, cabendo então ao vendedor suportar referidos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
16ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 823/825 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: 2171-6140 - E-mail: sp16cv@tj.sp.gov.br

valores. Prestação dos serviços pertinentes que também não foi demonstrada. Lucros cessantes devidos, decorrentes de atraso na entrega do imóvel adquirido em fase de construção. Relação de consumo que se faz presente. Apelo desprovido.¹

No caso dos autos, não há especificação da referida taxa em contrato autônomo, de modo que sua cobrança é abusiva. Observe que os documentos de fls. 40/41 não possuem a assinatura do comprador para demonstrar a inequívoca ciência do autor, caracterizando cobrança abusiva. Portanto, os valores de comissão de corretagem e taxa SATI serão restituídos.

Por fim, considero legítima a pretensão à indenização pelos danos morais sofridos, pois o atraso na entrega da obra passou do limite de mero aborrecimento. A construtora atrasou a entrega da obra em aproximadamente um ano, o que caracteriza constrangimento passível de afrontar os direitos da personalidade do consumidor.

Cumprе fixar o montante do dano moral.

Para melhor entender se existe ou não dano moral, convém analisar o significado desse dano, segundo Carlos Alberto Bittar:

Danos morais são lesões sofridas pelas pessoas, físicas ou jurídicas, em certos aspectos de sua personalidade, em razão de investidas injustas de outrem. São aqueles que atingem a moralidade e a afetividade da pessoa, causando-lhe constrangimentos, vexames, dores, enfim, sentimentos e sensações negativas. Contrapõem-se aos danos denominados materiais, que são prejuízos suportados no âmbito patrimonial do lesado. Mas podem ambos conviver, em determinadas situações, sempre que os atos agressivos alcancem a esfera geral da vítima, como, dentre outros, nos casos de morte de parente próximo em acidente, ataque à honra alheia pela imprensa, violação à imagem em publicidade, reprodução indevida de obra

¹ Apelação nº 0224274-55.2011.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
16ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 823/825 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: 2171-6140 - E-mail: sp16cv@tj.sp.gov.br

intelectual alheia em atividade de fim econômico, e assim por diante. Os danos morais atingem, pois, as esferas íntima e valorativa do lesado, enquanto os materiais constituem reflexos negativos no patrimônio alheio. Mas ambos são suscetíveis de gerar reparação, na órbita civil, dentro da teoria da responsabilidade civil.²

É certo que a indenização por dano moral deve corresponder a uma compensação pelos aborrecimentos e pelo constrangimento sofrido, mas, por outro lado, nada justifica fixá-la em valor exorbitante como sugeriu o demandante.

Apesar de o autor ter razão no seu reclamo, o caso não justifica condenação em indenização de maior vulto, devendo apenas atender à finalidade pedagógica, pois o consumidor precisa ser respeitado.

O valor da indenização por dano moral deve ser fixado em conformidade com os parâmetros que vêm sendo praticados e verificados na jurisprudência pátria, sempre zelosa para que não se construa no país a indústria da indenização. É justo impor ao réu o dever de pagar ao autor essa compensação em razão de não ter sido diligente, mas o autor não deve e não pode pretender o enriquecimento sem causa.

A motivação desta decisão resulta da observância de um acurado estudo na doutrina e na jurisprudência, que traçaram três elementos à fixação do dano moral, quais sejam: posição social e política da ofensora e do ofendido; a intensidade do ânimo de ofender; a gravidade e a repercussão da ofensa.³

Considerando a posição da ré, como empresa privada; as condições do autor, bem como as circunstâncias dos fatos, justifica-se a condenação por dano moral no valor de R\$ 4.000,00, já considerada a atualização e correção na fixação deste valor até a data da publicação da sentença, valor que será corrigido doravante nos moldes da tabela prática do E. Tribunal de Justiça e acrescido de juros legais de 1% (um por cento) ao mês, a contar da publicação.

Inegável o direito à indenização pelos lucros cessantes, ou seja, quanto deve

² Reparação Civil por Danos Morais, Revista dos Tribunais, 1993.

³ TJSP, Ap. nº. 219.366-1/5; TAMG, Ap. nº. 140.330-7.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
16ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 823/825 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: 2171-6140 - E-mail: sp16cv@tj.sp.gov.br

ser arbitrado ao autor para compensar o que deixou de ganhar por não ter utilizado ou locado o imóvel em questão. O critério adotado pelo autor não é absurdo, inclusive encontra amparo jurisprudencial; entretanto, o mercado locativo na atualidade não oferece mais que 0,5% do valor do imóvel. Quem oferece imóvel à locação dificilmente consegue renda equivalente a meio por cento do valor do imóvel, de modo que esse patamar fica bem razoável para impor a reparação à ré

Com efeito, o cálculo dos lucros cessantes deverá levar em consideração o percentual de 0.5% sobre o valor do imóvel.

DECIDO:

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a presente **AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS**, ajuizada por **W. e outra**, contra **JÔNICA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (TECNISA)**, para:

1) **CONDENAR** a ré a pagar aos autores, a título de lucros cessantes, o valor equivalente a 0,5% sobre o valor do imóvel pelo período de doze meses, entre dezembro de 2011 a novembro de 2012.

2) **CONDENAR** a ré a restituir aos autores os valores pagos a título de corretagem no total de R\$ 10.447,16.

3) **CONDENAR** a ré a restituir aos autores os valores pagos a título da denominada taxa SATI no total de R\$ 2.267,94.

Os valores referidos nos itens 1, 2 e 3, serão atualizados e acrescidos de juros legais de 1% ao mês a partir da citação, observada a Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

4) **CONDENAR** a ré a pagar aos autores R\$ 3.000,00, a título de indenização por danos morais, valor que será corrigido nos moldes da Tabela prática do E. Tribunal de Justiça e acrescidos de juros legais de 1% (um por cento) ao mês, a contar da publicação desta sentença na imprensa oficial.

Em razão da sucumbência, condeno a ré ao pagamento de custas, despesas

XXXXXXXX-XX.2013.8.26.0100 - lauda 7



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
16ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 823/825 - Centro
CEP: 01501-900 - São Paulo - SP
Telefone: 2171-6140 - E-mail: sp16cv@tj.sp.gov.br

processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 15% sobre o valor da condenação atualizado (soma de todos os benefícios auferidos pelo autor nesta sentença). Observo que nos termos da Súmula 326 do STJ, a condenação ao pagamento de indenização por danos morais inferior ao pedido não acarreta sucumbência recíproca.

Observo que nos termos da Súmula 326 do STJ⁴ a condenação ao pagamento de indenização por danos morais inferior ao pedido não acarreta sucumbência recíproca.

Por consequência, julgo resolvido o mérito deste processo com fundamento no artigo 269, Inciso I, do Código de Processo Civil.

A ré fica intimada de que terá quinze dias após o trânsito em julgado para efetuar o pagamento do débito, nos termos do artigo 475-J, do Código de Processo Civil, com a redação dada pela Lei nº 11.232, de 22/12/05, pena de ser acrescida à condenação multa de 10%, com expedição de mandado de penhora e avaliação de bens que poderão desde então ser indicados pelos credores.

Após o trânsito em julgado desta sentença, ao arquivo.

R. P. I.

São Paulo, 13 de dezembro de 2013.

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

⁴ Súmula 326 - Na ação de indenização por dano moral, a condenação em montante inferior ao postulado na inicial não implica sucumbência recíproca.