



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
16ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

SENTENÇA

Processo Físico nº: **XXXXXXXX-XX.2012.8.26.0100**
 Classe - Assunto **Procedimento Ordinário - Perdas e Danos**
 Requerente: **K. (Omitido) e outro**
 Requerido: **Terrara Pavão Spe Empreendimento Imobiliário Ltda**

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

K. (Omitido) e outro, qualificados na inicial, ajuizaram **AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS**, contra **TERRARA PAVÃO SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**.

Alegaram, em síntese, que firmaram com a ré “escritura pública de promessa de venda e compra relativa à unidade autônoma e outros pactos do condomínio Terrara”, em setembro de 2011, sendo que a previsão inicial para a conclusão das obras estava prometido para o mês de junho de 2011, expandido por 180 dias até dezembro de 2011; entretanto, ainda não receberam o imóvel.

Disseram ainda que realizaram uma vistoria no imóvel em dezembro de 2011 e deram o “aceite”, que todas as parcelas foram pagas durante a fase de obras, restando apenas a parcela final e que não foram informados, no momento da compra, de nenhum problema sobre a contaminação do solo do empreendimento e todo o atraso previsto.

Discorreram sobre as condições da venda e os encargos com os quais tiveram de arcar, a inversão do ônus da prova, o atraso na entrega da unidade, os danos materiais indenizáveis pela retenção da posse do imóvel durante o período de mora da ré, da cobrança indevida da comissão de corretagem, da restituição dos valores pagos pela taxa SATI e da indenização por danos morais.

Requereram a procedência da ação para condenar a ré ao pagamento de indenização por danos morais e materiais pelo atraso e a restituir os valores indevidamente pagos, além da sucumbência. Juntaram documentos de fls. 58/185 e deram à causa valor de

XXXXXXXX-XX.2012.8.26.0100 - 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, São Paulo - SP - CEP 01501-900

R\$ 95.445,92.

Às fls. 198/201 os autores emendaram a inicial, incluindo o pedido para serem restituídos os juros contratuais, juros de mora e multa, cobrados durante o período de atraso na entrega do imóvel.

Citada, a ré apresentou sua versão dos fatos. Preliminarmente, arguiu sua ilegitimidade para devolver os valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa SATI. No mérito sustentou que o motivo para o atraso das obras caracteriza força maior e rechaçou os alegados danos materiais e morais dos autores. Discorreu sobre as multas contratuais e requereu o acolhimento da preliminar, ou o reconhecimento da ocorrência de força maior. Por fim, pugnou pela improcedência da ação, condenando os autores na sucumbência. Alternativamente, sugeriu o equivalente a 0,5% do valor do imóvel para o locativo mensal.

Resposta instruída com os documentos de fls. 243/321.

Réplica a fls. 339/363.

Intimadas as partes a especificarem provas, apenas os autores se manifestaram postulando o julgamento no estado.

RELATEI O ESSENCIAL

FUNDAMENTO e DECIDO:

O processo comporta julgamento antecipado, pois embora verse sobre matéria de fato e de direito, está instruído com documentos que permitem o convencimento do Juízo. Além do mais, intimadas as partes a especificarem provas, abdicaram do direito.

Passo ao julgamento antecipado da lide nos termos do artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil.

Preliminares:

Ao contestar a ré arguiu, preliminarmente, ilegitimidade para a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa SATI, argumentando que os valores foram pagos a terceiros. Não assiste razão à requerida, pois evidentemente os autores a estão demandando por entender que é a responsável pelo negócio firmado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
16ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

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 têm legitimidade para responder pela lide. Claro que poderá, eventualmente, e tendo presentes os elementos necessários, demandar o regresso contra quem entenderem cabível em ação regressiva.

Essa mesma decisão vale também para a Taxa Sati, pois foi com a ré que os autores contrataram e se cobrou para outrem, responde pela cobrança.

Afastada a preliminar, passo à análise das questões de fundo, não vislumbrando motivo para aniquilar prematuramente a lide.

No mérito:

Primeiramente observo que a ré não negou o atraso na entrega da obra, embora tenha sustentado que o mesmo se deu por “força maior”, no que não lhe assiste razão.

Eventual burocracia que possa ter resultado no atraso da obra não é de responsabilidade dos autores e, principalmente, deveria ter sido prevista e sanada pela ré, não sendo o caso reconhecer a ocorrência de “força maior” como quer fazer crer a ré.

As ocorrências noticiadas pela requerida incluem-se no chamado “risco do negócio”. Além disso, o “prazo de tolerância”, usualmente utilizado pelas construtoras, tem exatamente a finalidade de dar certa margem de atraso às construtoras, resguardando-as dessas situações. Tendo a ré ultrapassado esse prazo deve ser responsabilizada. Observe como vem decidindo o segundo grau de jurisdição:

COMPRA E VENDA - Ação de revisão contratual com pedido de indenização por danos morais e lucros cessantes julgada procedente em parte - Cláusula de tolerância, de 180 dias, para a entrega da obra considerada nula na origem – Descabimento - Nulidade afastada - Atraso, no entanto, bem superior, sem notícia de que, até o momento, tenha ocorrido a entrega das chaves à compradora - Mora da vendedora caracterizada, com termo inicial no primeiro dia subsequente ao transcurso do prazo suplementar - Indenização por danos materiais e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO CENTRAL CÍVEL
 16ª VARA CÍVEL
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

lucros cessantes devidos - Recurso provido em parte.¹

Portanto, o atraso deve ser considerado a partir do fim do “prazo de tolerância” até a efetiva entrega das chaves, período no qual os autores devem ser indenizado.

A pretensão dos autores, de serem ressarcidos dos valores cobrados para a intermediação do negócio deve ser acolhida. Como a própria ré confessa em sua contestação, os valores eram destinados a intermediários. Todavia, os valores cobrados são de responsabilidade da ré e para benefício da própria demandada. O intermediário, portanto, não poderia gerar maiores custos à parte autora, até porque haveria abusividade com a caracterização de uma venda casada. Com efeito, os valores devem ser devolvidos.

Pelo mesmo raciocínio devem ser restituídos os valores correspondentes à denominada taxa SATI. O entendimento jurisprudencial considera que a cobrança da referida taxa é lícita desde que conste em instrumento autônomo que demonstre a inequívoca ciência do consumidor de sua cobrança.

A respeito desses dois 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 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.²

No caso dos autos, não há especificação da referida taxa no contrato, de modo que sua cobrança se mostra abusiva.

Inegável o direito à indenização pelos lucros cessantes, devendo ser

¹ Apelação nº 0110413-57.2012.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo.

² 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, São Paulo - SP - CEP 01501-900

arbitrada para compensar o que os autores deixaram de ganhar por não ter utilizado ou locado o imóvel em questão, ou tiveram de pagar por alugueis. O critério adotado pelos autores não é absurdo e inclusive encontra amparo jurisprudencial, entretanto, esse juízo vem decidindo de maneira diversa. 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 às rés.

Com efeito, o cálculo dos lucros cessantes deverá levar em consideração o percentual de 0.5% sobre o valor do imóvel por mês. Observo que o valor do imóvel a ser considerado é o valor constante no contrato.

Também merece guarida o pedido de restituição dos valores pagos a título de multa e juros de mora incidentes sobre o saldo devedor a partir do encerramento do prazo para a ré entregar o empreendimento, por conta do atraso na entrega do imóvel, pois embora no pacto formalizado a obrigação de quitar a parcela relativa ao financiamento não esteja condicionada à entrega das chaves do imóvel, considerando que se trata de um contrato de adesão, a pretensão dos autores é bastante razoável se analisada à luz do Código de Defesa do Consumidor. A incidência de juros moratórios, compensatórios ou multa moratória sobre a última parcela, prevista na cláusula 3.1.2, se mostra abusiva enquanto a ré não cumprir a sua obrigação, pois, como decidido, estando encerrado o prazo para entrega das obras a mora passou a ser da ré e não dos autores, não fazendo sentido que sejam penalizados pela mora da ré.

Por fim, **deve ser acolhida a pretensão à indenização pelos danos morais sofridos, pois o atraso na entrega da obra passou do mero aborrecimento.** A construtora atrasou a entrega da obra em mais de um ano, o que causa constrangimento passível de afrontar os direitos da personalidade do consumidor.

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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
16ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

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 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.³

Cumpre fixar o montante do dano moral.

Houve dano moral, com certeza. 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 os autores terem 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 essa compensação em razão de não ter sido diligente, mas os autores não pode pretender 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

³ Reparação Civil por Danos Morais, Revista dos Tribunais, 1993.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
16ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

fender; a gravidade e a repercussão da ofensa.⁴

Considerando a posição do réu, como empresa privada; as condições dos autores, 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.

DECIDO:

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** a **AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS**, ajuizada por **K. (Omitido) e outro**, contra **TERRARA PAVÃO SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA** 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 indicado no contrato, a partir de 30 de dezembro de 2011 até a data da efetiva entrega das chaves. Os valores devem ser atualizados a partir da data da citação. Para as parcelas vencidas após a citação, calculam-se juros e atualização monetária a partir de cada vencimento.

2) Condenar a ré a restituir aos autores o valor pago a título de corretagem, no total de R\$ 18.871,60, atualizado desde o desembolso e corrigidos com juros de mora de 1% a partir da citação.

3) Condenar a ré a restituir o valor pago a título de taxa SATI, de R\$ 3.774,32, atualizado desde o desembolso e corrigidos com juros de mora de 1% a partir da citação.

4) Condenar a ré a pagar aos autores R\$ 4.000,00, a título de indenização por danos morais, valor que será corrigido doravante 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.

⁴ 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, São Paulo - SP - CEP 01501-900

5) **Condenar** a ré a restituir aos autores valores pagos a título de multa e juros moratórios que incidiram sobre o saldo devedor desde o fim do prazo de tolerância até a efetiva entrega das chaves, atualizado desde o desembolso e corrigidos com juros de mora de 1% a partir da citação.

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

Em razão da sucumbência, condeno a ré ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor da causa.

Após o trânsito em julgado desta sentença, ao arquivo.

R. P. I.

São Paulo, 12 de maio de 2014.

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