



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**24ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo-SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **XXXXXX-XX.2013.8.26.0100**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Promessa de Compra e Venda**  
 Requerente: **E. (Omitido)**  
 Requerido: **IMPERATRIZ LEOPOLDINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.-PDG e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Claudio Antonio Marquesi**

Vistos.

**E. (Omitido)** ajuizou ação de obrigação de fazer com pedido liminar c/c indenização por danos materiais e morais em face de **IMPERATRIZ LEOPOLDINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (PDG)** e **MAIORUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (PDG)**, informando, inicialmente, que as empresas que figuram no polo passivo pertencem ao conglomerado PDG. Alega que firmou “Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos” em 07/09/2008, tendo por objeto a unidade nº 201 B, Edifício Pôr do Sol. Afirma que o prazo máximo para entrega da obra era em novembro de 2011, já incluindo o prazo de tolerância de 180 dias previsto contratualmente, porém a instalação do condomínio ocorreu somente em 17/09/2012 e as chaves não haviam sido entregues até outubro de 2013. Informa que fez três vistorias na unidade, porém a incorporadora não havia sanado os reparos apontados previamente, motivo pelo qual requer liminarmente que as rés convoquem o autor para fazer nova vistoria e imediata entrega das chaves.

Ademais, alega que vem sendo cobrado pela administradora do Condomínio a quitar cotas e despesas condominiais desde dezembro de 2012, mesmo não tendo recebido as chaves da sua unidade. Assim, requer que as rés efetuem o pagamento de todas as cotas e despesas condominiais cobradas desde a instalação do Condomínio até a efetiva entrega das chaves, bem como as despesas tributárias de IPTU de 2012, 2013 e demais meses até a entrega das chaves; indenização por lucros cessantes em importância equivalente ao valor mensal da locação do apartamento até sua entrega calculado em R\$

**XXXXXX-XX.2013.8.26.0100 - lauda 1**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**24ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo-SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

4.585,00 por mês; indenização por danos morais, sugerida em R\$ 30.000,00.

A exordial veio acompanhada de documentos (fls. 29/97).

Deferida a antecipação dos efeitos da tutela, para que as rés concluam os reparos, designando vistoria e, ultimada a aprovação, a entrega das chaves em no máximo 24 horas (fls. 98/99).

O autor informou que as rés promoveram a entrega das chaves no dia 18 de dezembro de 2013, ou seja, após 8 dias da vistoria, havendo, portanto, descumprimento da medida liminar que previa a entrega das chaves no prazo máximo de 24 horas após a aprovação da unidade pelo autor (fls. 110/111).

Devidamente citadas (fls. 115), as rés deixaram de apresentar resposta (fls. 116).

É o relatório.

#### **Fundamento e decido.**

O feito comporta julgamento no estado em que se encontra, tendo em vista a revelia da parte requerida e o fato das alegações e documentos colacionados aos autos permitirem seu julgamento, independentemente da produção de outras provas.

Com efeito, devidamente citadas (fls. 115), a parte requerida deixou de apresentar contestação, no prazo legal, tornando-se revel. Por isso, aplica-se a norma do artigo 319 do Código de Processo Civil, reputando-se verdadeiros os fatos afirmados pela parte autora.

À relação ora entabulada, aplica-se, de maneira incontroversa, o Código de Defesa do Consumidor.

O “Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos” (fls. 36/61) foi firmado entre as rés e o autor, concluindo-se, portanto, que todos são partes legítimas para figurar na relação processual.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**24ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo-SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

O termo assinado pelas partes determinava que a obra fosse entregue no prazo de 36 meses contados a partir do dia 16 de maio de 2008, prevendo-se, ainda, prazo de tolerância de 180 dias (fls. 50). Dessa forma, o prazo final para conclusão das obras seria em novembro de 2011.

Contudo, conforme se infere do contido nos autos, a entrega das chaves ocorreu somente em 18 de dezembro de 2013. O autor teria sido informado de que o atraso da obra decorreu de carência de materiais e de mão de obra qualificada (fls. 62), porém esta hipótese não encontra guarida contratual, visto que não se trata de casos fortuito ou de força maior.

Nessa esteira, ressalto que a estipulação do prazo de tolerância já visa, por si só, a amparar os problemas ocorridos durante a obra, sendo que qualquer previsão em contrato que visa sobejar o prazo de tolerância não deve ser admitida. Não há fundamento para atraso em período superior ao de tolerância de 180 dias previsto contratualmente.

Nesse sentido, observado o princípio da razoabilidade, conferir às rés, de forma indene, um prazo de tolerância superior a 180 dias da data em que o imóvel deveria estar pronto e regularizado para a entrega ao adquirente, seria conferir a tais empresas uma prerrogativa abusiva e que, inquestionavelmente, ocasiona para os consumidores, enorme desvantagem e desequilíbrio contratual, posto que ficariam a mercê de condição potestativa, cujo implemento decorre apenas e tão-somente da conveniência das requeridas, o que não se pode admitir, à luz do disposto no art. 51, I e IV do CDC.

Assim, considerando-se que o prazo para entrega da obra era em 16 de maio de 2011, havendo período de postergação da entrega para novembro de 2011, ocorrendo a entrega das chaves em 18 de dezembro de 2013, inexorável o reconhecimento de que houve atraso de 25 meses e 18 dias.

Assim, passo a analisar a responsabilidade das rés em virtude de tal atraso.

O atraso das obras não encontra a menor justificação, pois a consideração dos fatos elencados (fls. 50) integra o risco do empreendimento promovido pela mesma o qual, por óbvias razões, não pode ser repassado para o consumidor.

Essa situação tem ligação direta com a atividade exercida, é o denominado



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**24ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo-SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

"fortuito interno", que não exclui a responsabilidade objetiva do CDC.

Carlos Roberto Gonçalves leciona que *"Modernamente, na doutrina e jurisprudência se tem feito, com base na lição de Agostinho Alvim, a distinção entre "fortuito interno" (ligado à pessoa, ou à coisa, ou empresa do agente) e "fortuito externo" (força maior, ou Act of God dos ingleses). Somente o fortuito externo, isto é, a causa ligada à natureza, estranha à pessoa do agente e à máquina, excluiria a responsabilidade, principalmente se esta se fundar no risco."* (Responsabilidade Civil - Saraiva - 6a ed., pág. 524).

Na ocasião em que aconteceram os problemas envolvendo o atraso na entrega do empreendimento, a possibilidade de sua ocorrência era perfeitamente previsível, à vista de diversos precedentes (e não poucos) que até então haviam se verificado no ramo de atuação das rés.

Observa-se que a tendência do direito moderno, em hipóteses tais, é no sentido de substituir a ideia da culpa pela concepção do risco.

Por esse pensar, deduz-se a introdução da doutrina do risco, a qual comanda o pensamento no sentido de que a periculosidade de certas atividades econômicas, as quais, por sua própria natureza, ou pelos meios de sua execução, constituem, como no caso dos autos, permanentes atividades de risco, tanto para os usuários, quanto para a coletividade, determinando, por isso, a reposição do dano daí emergente.

Ou seja, a ideia de culpa passa a ceder espaço ao raciocínio em favor do risco, valendo observar-se que há certa distinção entre o risco-proveito, decorrente do aforismo *ubi emolumentum ibi onus* (onde está o ganho reside o encargo), e o risco-profissional, no tom de que o dever de indenizar é decorrência da atividade.

Nessa linha, aliás, o eminente CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, no garimpo da melhor concepção, leciona que: *"o conceito de risco que melhor se adapta às condições da vida social é o que se fixa no fato de que, se alguém põe em funcionamento uma qualquer atividade, responde pelos eventos danosos que esta atividade gera para os indivíduos, independentemente de determinar se em cada caso, isoladamente, o dano é devido à imprudência, à negligência, a um erro de conduta, e assim se configura a teoria do risco criado"* (in RESPONSABILIDADE CIVIL, Ed.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**24ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo-SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Forense, 1989, 1ª edição, p. 288).

Desse modo, responderá, no campo do direito material, aquele que pela exploração de sua atividade lucrativa expõe outrem, quer em caráter permanente, quer de forma eventual, ao risco de sofrer algum dano, o que se harmoniza com a especialidade desta causa.

Passa-se, pois, a desatrelar a responsabilidade civil da postura dogmática da prova da culpa (grave consoante vários precedentes jurisprudenciais) do causador do dano, especialmente porque o risco é elemento subsidiário da culpa, o que converge com a opinião judiciosa de SAVATIER, citado por SERPA LOPES, no tom de que a culpa tem o valor de virtude essencial, por ser um eco da liberdade humana, enquanto a ideia do risco se funda num equilíbrio material, consoante postulado da equidade impessoal (*in CURSO DE DIREITO CIVIL*, Ed. Freitas Bastos, 1961, vol. V, pág. 201).

Dentro dessa luz, em situações como a dos autos, não abala o sistema jurídico, chamando a incidência do art. 5º da Lei de Introdução ao Código Civil, que os prejuízos materiais sofridos pelo autor, com o atraso considerável na entrega de seu apartamento seja objeto de reparação apenas através da equação binária (nexo causal e evento danoso), posto que é o mais afinado com a realidade que nos rodeia, salvo, como é sabido, diante das excludentes de responsabilidade civil.

Assim, há que afastar a tentativa de não responsabilizar das rés pelo evento danoso sofrido pelo autor, que se viu frustrado de desfrutar devidamente do produto contratado.

Havendo, como de fato havia, prazo contratualmente fixado para a entrega da obra, é pacífico na jurisprudência que a mora do incorporador, no caso as rés, opera-se independentemente de notificação premonitória, por força do preceito gizado pelo art. 960, primeira parte do Código Civil, aplicação imediata da máxima latina *dies interpellat pro homine*.

Responde o devedor, preceitua o art. 956 do Código Civil, pelos prejuízos a que sua mora der causa, seguindo no mesmo passo o art. 1.056 do aludido diploma legal.

Vale dizer, ocorrendo a mora *solvendi*, ao credor é dado exigir a satisfação das perdas e danos – dano emergente e lucros cessantes –, ou mesmo rejeitar a prestação se,



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**24ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo-SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

por força da mora, esta tiver se tornado inútil ou caso tenha perdido seu valor.

Observado o ilícito contratual a que as rés deram ensejo, devem as mesmas ressarcir o autor pelos danos materiais e morais gerados.

Com relação aos prejuízos materiais, anoto que o atraso da obra, embora tenha impedido o autor de tomar posse do imóvel, passando dele a usufruir, a narrativa da inicial revela claramente que o mesmo nunca teve a intenção de locá-lo, o que afasta a pretensão de lucros cessantes.

Porém, tal fato não afasta a possibilidade de fixação e aplicação de *multa* às rés, pelo período em que perdurou o inadimplemento, ou seja, 25 meses e 18 dias.

Por essa lente, observado o disposto nos artigos 461 do CPC e 84, §4º do CDC, hei por bem fixar multa mensal, no importe de 0,5% do valor do imóvel, à época da contratação, qual seja, R\$ 472.142,44 (fls. 37), por mês de atraso, devida a partir de novembro de 2011 até 18 de dezembro de 2013, o que já é mais do que suficiente para cobrir todos os danos materiais.

**Quanto ao pleito de pagamento das despesas condominiais, entende-se que essas possuem** “natureza jurídica de obrigação *propter rem*, acompanham o bem e têm como finalidade a sua própria preservação e conservação. Assim, o crédito oriundo da contribuição dos condôminos se destina a garantir a integridade do imóvel” (TJ/SP, Processo n. 0012370-70.2012.8.26.0008, Juíza de Direito Maria Sílvia Gabrielloni Feichtenberger, j. 17.02.2014).

**Entendo que o adimplemento de cotas e demais encargos condominiais deve ser cumprido pelas rés até a entrega das chaves do imóvel adquirido, momento a partir do qual o autor imite-se na posse, devendo arcar com todas as despesas do bem advindas. Antes da entrega das chaves, o adquirente do imóvel não detém a posse direta, uso ou gozo da coisa, e tampouco se vale dos serviços prestados pelo condomínio.**

Nesse sentido:

“A responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais não pode ser carreada aos proprietários, pois a obrigação do adquirente só nasce desde o dia em que recebe, ou seja, colocada à sua disposição a posse do imóvel, já que a



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**24ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo-SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**responsabilidade de custear as despesas de manutenção decorre da possibilidade de utilização do imóvel o que não se verifica na presente hipótese**". (TJSP, Apelação n. 1.091.654-0/1, 31ª Câmara de Direito Privado, j. 29-5-2007, rel. Des. Adilson de Araújo).

**“Se não há elemento seguro a indicar que o promitente comprador exerceu posse direta sobre o imóvel, a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais é do promitente vendedor”** (STJ, Recurso Especial n. 722.501, 3ª Turma, j. 27-2-2007, rel. Min. Castro Filho).

**“A efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, define o momento a partir do qual surge para o condômino a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais”** (STJ, REsp 489.647/RJ, rel. Min. Luís Felipe Salomão, 2ª Turma, j. 25.11.09, DJ 12.12.09).

**“Despesas de condomínio – Cobrança – Julgamento antecipado – Admissibilidade – Preliminar de cerceamento de defesa afastada – Adquirente que não recebeu as chaves do imóvel – Impossibilidade de cobrança – Sentença mantida – Incabível a preliminar arguida de cerceamento de defesa, pois havendo nos autos prova suficiente ao convencimento do julgador a permitir o julgamento no estado, não há qualquer ofensa aos princípios da ampla defesa e do contraditório. No mérito, embora os adquirentes sejam responsáveis pelas unidades, não respondem por dívidas condominiais se ficar demonstrado, como no caso, que não receberam a posse do imóvel da construtora e/ou incorporador. Neste caso, nenhum serviço foi prestado, nada havendo a ser cobrado pois a unidade ainda não estava terminada. Ademais, ficou decidido na Assembleia Geral do Condomínio, com a participação da incorporadora, que esta se responsabilizava pelo pagamento das cotas condominiais das unidades que não haviam sido entregues. Recurso não provido, v.u.”** (Ap. nº 9050212-57.2009.8.26.0000, 35ª Câmara de Direito Privado, Rel. Manoel Justino Bezerra Filho, j. 08/11/2010).

**“Antes da regularização do empreendimento e da entrega formal das chaves, é da construtora a responsabilidade pelo pagamento de despesas**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**24ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo-SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**condominiais. Recurso não provido**” (Ap. 0028083-61.2011.8.26.0577, rel. Dr. Edson Luis de Queiroz, julgado em 17/10/12).

**“(…). Indevida a cobrança de taxas condominiais desde o 'habite-se', o qual foi concedido antes mesmo da instituição do condomínio. Taxas condominiais devidas a partir do recebimento das chaves. Nega-se provimento aos recursos.”** (Ap. 9146887-19.2008.8.26.0000, rel. Des. Christine Santini, julgado em 01/02/12).

O mesmo se entende em relação ao pagamento das parcelas do IPTU, **“Compromisso de venda e compra. Ação de regresso. Taxas condominiais e IPTU. Período anterior ao recebimento das chaves. Início da responsabilidade com a imissão na posse. Recurso parcialmente provido.”** (TJSP, Apelação 0120764-89.2012.8.26.0100, 6ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Fortes Barbosa, j. 11/04/2013).

Com relação aos danos morais, o fundamento da sua reparabilidade está em que, a par do patrimônio em sentido técnico, o indivíduo é titular de direitos integrantes de sua personalidade, não podendo conformar-se a ordem jurídica em que sejam impunemente atingidos, Caio Mário da Silva Pereira invoca o pensamento de Savatier para qualificar o **dano moral como qualquer sofrimento humano que não é causado por uma perda pecuniária, abrangendo todo atentado à reputação da vítima, à sua autoridade legítima, ao seu pudor, à sua segurança e tranqüilidade, ao seu amor próprio estético, à integridade de sua inteligência, a suas afeições etc.** (Traité de la Responsabilité Civile, vol. II, nº 525), como bem lembrado pelo autor na inicial.

De se observar, como o fez De Page, que a dificuldade de avaliar não apaga a existência do dano, e, por conseguinte, não dispensa da obrigação de repará-lo.

Assim, procedendo a convergência dos caracteres consubstanciadores da reparação pelo dano moral, quais sejam, o punitivo, para que o causador do dano, pelo fato da condenação, se veja castigado pela ofensa perpetrada e o compensatório para a vítima, que receberá uma soma de dinheiro que lhe proporcione prazeres como contrapartida pelo mal sofrido, fixo a indenização devida para o autor em valor correspondente a R\$ 20.000,00, considerando, para tanto, a mora de mais de dois anos da unidade adquirida,





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**24ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo-SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

causando ao autor inconvenientes, como o aborrecimento por sua moradia estar obstada.

Com efeito, *“A eficácia da contrapartida pecuniária está na aptidão para proporcionar tal satisfação em justa medida; de modo que tampouco signifique enriquecimento despropositado da vítima; mas está também em produzir no agressor, impacto bastante para persuadi-lo a não perpetrar novo atentado. Trata-se então, de uma estimação prudencial, que não dispensa sensibilidade para as coisas da dor e da alegria ou para os estados d'alma humana, e que, destarte, deve ser feita pelo mesmo Juiz, ou, quando não, por outro jurista - inútil por em ação a calculadora do técnico em contas ou em economia. É nesta direção que o citado Brebbia, em sua excelente monografia, aponta elementos a serem levados em conta na fixação da paga: a gravidade objetiva do dano, a personalidade da vítima (situação familiar, social e reputação), gravidade da falta e da culpa, que repercutem na gravidade da lesão e a personalidade (condições) do autor do ilícito”*. (“Essa Inexplicável Indenização Por Dano Moral”, Des. Walter Moraes, Repertório IOB de Jurisprudência, nº 23/89, pag. 417).

Sobreleva notar, como certo pela doutrina e jurisprudência, que em situações como a pautada nos autos, **não pode, e não deve ensejar enriquecimento à parte, sob pena de desvirtuar-se por completo o sistema legal, o que enseja a rejeição do valor alardeado na inicial, por sinal surreal e desmedido** (Apelação Cível n. 26.175-4 - São José do Rio Preto - 1ª Câmara de Direito Privado - Relator: Álvaro Lazzarini - 18.03.97 - M.V.).

Em face do quanto exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos para o fim de **CONDENAR** as rés a indenizar o autor pelos danos morais sofridos na importância correspondente a R\$ 20.000,00, corrigido monetariamente desde a presente data, e com juros de mora de 1% ao mês desde a citação; **CONDENAR** as rés a arcar com o pagamento de multa, no importe de R\$ 2.360,00 por mês de atraso, a contar de novembro de 2011 (inclusive) até 18 de dezembro de 2013, corrigido monetariamente a partir do ajuizamento, e com juros de mora de 1% ao mês desde a citação; **CONDENAR as rés a arcar com as despesas condominiais desde a instalação do Condomínio até a entrega das chaves**; **CONDENAR** as rés a arcar com o pagamento do IPTU do imóvel até a data da entrega das chaves. Em face da sucumbência arcarão as rés com o pagamento



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**24ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo-SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

das custas processuais e honorários advocatícios do D. Patrono do autor, fixados estes em 10% do valor da condenação, na forma do art. 20, §3º do CPC.

PRIC.

São Paulo, 29 de abril de 2014.

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