



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1215/1217 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6248 - E-mail: a@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **XXXXXX-XX.2011.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **G. (Omitido) e outra**  
 Requerido: **Astroemeria Incorporadora Ltda. (PDG) e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Adriana Cardoso dos Reis**

Vistos.

**G. (Omitido) e outra** ajuizaram a presente **AÇÃO** em face de **ASTROEMÉRIA INCORPORADORA LTDA. (PDG) E CICLAME INCORPORADORA LTDA. (PDG)** alegando, em síntese, que: 1) celebraram compromisso de compra e venda com as rés, que teve por objeto as três salas comerciais descritas na petição inicial; 2) já decorreu um ano do prazo de entrega dos imóveis; 3) pagaram quantias indevidas a título de comissão de corretagem e de SATI - serviço de assessoria técnico-imobiliária, que foram embutidas no preço dos imóveis; 4) a cláusula contratual que estabelece o atraso de 180 dias para a entrega da obra é abusiva; 5) possuem direito à indenização por dano material, correspondente ao valor do aluguel que seria auferido se a obra tivesse sido concluída no prazo ajustado; 6) possuem também direito à indenização por dano moral, porque o atraso em questão não constitui mero aborrecimento.

Os autores postulam a condenação das rés ao pagamento de: 1) indenização por dano material e moral; 2) multa contratual; 3) valores pagos a título de comissão de corretagem (R\$ 28.857,33) e de SATI - serviço de assessoria técnico-imobiliária (R\$ 5.643,21).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1215/1217 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6248 - E-mail: a@tjsp.jus.br

A petição inicial foi instruída com documentos (fls. 40/205).

As rés foram citadas (fls. 224) e ofereceu contestação, aduzindo que: 1) há impossibilidade jurídica de cumulação dos pedidos de multa contratual e indenização por dano material; 2) é parte passiva ilegítima para responder pelos valores pagos pelos serviços de intermediação de venda e assessoria técnico-imobiliária; 3) a cláusula de tolerância de 180 dias não é abusiva; 4) o prazo para a entrega da obra foi ajustado para novembro de 2010; 5) o habite-se foi expedido no dia 22 de março de 2011 e o atraso decorreu de força maior, em razão das chuvas; 6) considerando o prazo de tolerância atrasou a entrega da obra em apenas 3 meses e 21 dias; 7) não há previsão legal para a cobrança de multa contratual; 8) não há qualquer ilegalidade quanto à cobrança da taxa de comissão de corretagem e de assessoria técnico-imobiliária; 9) não cabe a devolução em dobro dos valores pagos; 10) não há dano moral a ser reparado (fls. 225/242).

Com a contestação vieram os documentos de fls. 243/284.

Os autores apresentaram réplica, instruída com documentos (fls. 292/346).

**É O RELATÓRIO.****FUNDAMENTO e DECIDO.**

A presente lide comporta julgamento antecipado, nos moldes do inciso I do art. 330 do Código de Processo Civil, porque a matéria de fato depende exclusivamente de prova documental.

Deixo de designar audiência de tentativa de conciliação, porque as partes não manifestaram interesse em relação à medida.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1215/1217 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6248 - E-mail: a@tjsp.jus.br

A questão da impossibilidade jurídica dos pedidos cumulados se confunde com o mérito da lide, que passo a analisar.

Rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva, pelos motivos que passo a expor.

Independentemente de o valor não ter sido pago às rés, a discussão que se coloca é a de que é a construtora que deve arcar com o preço do serviço de corretagem e de assessoria técnico-imobiliária.

Ora, se a discussão posta é a quem incumbe a obrigação de pagamento da comissão de corretagem e da taxa paga a título de assessoria técnico-imobiliária, pleiteando os autores o ressarcimento dos valores dispendidos a esse título; verifica-se que, de fato, as rés possuem legitimidade para responder a esse pedido.

Ademais, em se tratando de relação de consumo, há solidariedade entre todos os fornecedores em relação aos serviços prestados de forma conjunta, como é o caso dos autos (CPC, art. 14, *caput*).

Quanto ao mérito, o pedido é parcialmente procedente, pelos motivos que passo a expor.

Foi ajustado no contrato celebrado entre as partes que as chaves do imóvel seriam entregues em maio de 2010 (fls. 69).

O contrato estabeleceu o prazo de tolerância de 180 dias para a entrega das chaves do imóvel – cláusula 9.1.1. (fls. 69).

De início, esclareço que não é abusiva a cláusula que estabelece o prazo de tolerância de 180 dias para a conclusão da obra, porque a inserção

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1215/1217 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6248 - E-mail: a@tjsp.jus.br

desta cláusula se justifica a fim de evitar que contratemplos advindos de fatores imprevisíveis não onerem excessivamente a construtora.

É razoável, ante a natureza do contrato, que envolve construção de empreendimento sujeita a intercorrências diversas em sua execução, como chuvas, escassez de mão de obra, ou situações outras que legitimam, pelo porte da obra, que a data para entrega seja apenas uma estimativa.

Nesse passo, a tolerância de 180 de atraso é praxe no mercado imobiliário e amplamente aceita pela jurisprudência.

Ademais, os autores tinham pleno conhecimento deste prazo e, desta forma, não pode invocar sua ilegalidade, vale dizer: o prazo não é abusivo, porque foi expressamente previsto no contrato e de forma clara.

O mesmo não se pode dizer, no entanto, em relação à parte da cláusula que prevê prorrogação indefinida do prazo em caso de força maior ou outros motivos que impeçam o andamento normal das obras, eximindo, assim, a construtora de responsabilidade pelo atraso. Isso porque o caso trata de relação de consumo, para a qual não há previsão de exclusão de responsabilidade por motivo de força maior. Depois, porque essa possibilidade já deve estar compreendida pelo mencionado prazo de 180 dias, de modo que a construtora deve responder por qualquer atraso superior, até porque o risco inerente à atividade que desenvolve não é imputável ao consumidor.

Considera-se, então, legítima a postergação da entrega do bem por um período único de 180 dias. O que passar disso considera-se inadimplemento contratual.

Nesse diapasão, o início da mora se deu após o decurso do prazo de carência de 180 dias, ou seja: a partir do dia 1º de dezembro de 2010.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1215/1217 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6248 - E-mail: a@tjsp.jus.br

Nesse sentido, posiciona-se a jurisprudência: *“COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. Autores que, na condição de promitentes compradores, obtiveram indenização pelo atraso na entrega das chaves. Período de carência, de 180 dias, que não pode ser computado como prejuízo, até porque usual no segmento da incorporação imobiliária. Inadimplência de outros compradores e retração de crédito nas entidades financeiras que são inerentes ao risco do negócio, não se tratando de construção a preço de custo. Cronograma físico-financeiro de responsabilidade exclusiva da ré, no caso. Sentença parcialmente reformada. Recurso parcialmente provido”* (TJSP, Apelação nº 0049401-37.2001.8.26.0000, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 10-06-2010, rel. Des. José Joaquim dos Santos).

As chaves dos imóveis foram entregues no dia 26 de outubro de 2011 (fls. 322/327). Nesse passo, as rés atrasaram a entrega da obra por aproximadamente 11 meses.

Comprovada a mora das rés, impõe-se reconhecer sua obrigação de indenizar os autores pelos prejuízos por ele suportado desde a data da mora até a data da entrega das chaves, na forma dos artigos 395, 402, 927 e 944, todos do Código Civil e do artigo 6º, inciso VI, do Código de Defesa do Consumidor.

O contrato não previu cláusula penal na hipótese de inadimplemento pelas rés. Nesse passo, por imperativo de equidade, e revendo posicionamento anterior, fixo o percentual de 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel adquirido, observado o índice de correção monetária contratual (INCC-DI), por considerar referido montante correspondente à realidade de mercado e ao entendimento jurisprudencial dominante sobre a matéria para as hipóteses de falta de previsão contratual, com o que atingida relação de maior adequação e proporcionalidade com os reais prejuízos experimentados pelos autores.

Neste sentido, aliás, já decidiu a Egrégia Corte bandeirante: *“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. Unidade condominial - Atraso na entrega das chaves - Devida a indenização correspondente ao período em que os*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1215/1217 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6248 - E-mail: a@tjsp.jus.br

*autores pagaram aluguel, quando já poderiam estar no imóvel comprometido - Improcedência da reconvenção - Ausência de prova de culpa dos apelados quanto à demora, para liberação dos recursos do financiamento, além de bem demonstrado o quanto pago por eles, razão pela qual nada mais lhes pode ser exigido - Manutenção da sentença, inclusive quanto à fixação da sucumbência. Recurso improvido.*

(...).

*Assim, tem-se que a apelante não se desincumbiu do ônus da prova, a seu cargo, de demonstrar que a demora se deu por circunstâncias alheias à sua vontade. Além disso, o risco da atividade é da apelante, que não pode pretender transferi-lo aos apelados. Portanto, é de ser mantida a indenização, em favor dos apelados, correspondente ao período de dez meses que tiveram que despender aluguel, quando já poderiam estar no imóvel comprometido." (Apelação nº 9160155-43.2008.8.26.0000, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 25.10.2011).*

No mesmo sentido: Apelação nº 9105734-79.2003.8.26.0000 (Rel. Des. Octavio Helene, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 28.06.2011, deram provimento em parte ao recurso, v.u.); e Apelação nº 9087259-41.2004.8.26.0000 (Rel. Des. Octavio Helene, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 05.07.2011, negaram provimento ao recurso, v.u.).

Com efeito, a privação da coisa por atraso da ré impõe que esta suporte o pagamento de lucros cessantes, independentemente da certeza da locação ou de sua comprovação, na medida em que privou o consumidor em suas justas expectativas (art. 422, CC) de fruir da coisa que lhe pertence.

Nesse sentido: “*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Autor que, face ao prolongado atraso na entrega das chaves de apartamento objeto de compromisso de compra e venda, ingressou com ação indenizatória em face das rés, promitentes vendedoras. Atraso inequívoco. Inexistência de justificativas razoáveis*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1215/1217 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6248 - E-mail: a@tjsp.jus.br

*para o inadimplemento. Fatos apontados pelas rés que não afastam sua responsabilidade em indenizar pelo atraso prolongado. Fortuito interno. Silêncio do contrato quanto às perdas e danos que não elidem aquelas previstas em lei. Dever da ré de indenizar bem reconhecido. Desnecessidade de comprovação de que imóvel seria alugado para que autor faça jus à indenização, face à natureza frutífera do bem imóvel, de cujo proveito econômico o autor foi privado em virtude da desídia das rés. Termo final do pagamento de indenização e termo inicial da incidência de correção monetária bem fixados em sentença. Ação parcialmente procedente. Recurso não provido.” (TJSP, 6ª Câmara de Direito Privado, Apelação Cível no 0034060-79.2011.8.26.0562, Relator Desembargador Francisco Loureiro, 19.04.2012, v.u.).*

Procedente a indenização pelos danos materiais causados aos autores, não cabe a condenação das rés ao pagamento de multa pelo atraso da entrega da obra, sob pena de enriquecimento ilícito.

Isto porque o recebimento de multa neste caso configura hipótese de *bis in idem*, porquanto já devida a indenização por dano material.

De outra banda, é certo que a omissão e demora da ré gerou transtorno exagerado aos autores, porque o atraso de aproximadamente um ano não é mero aborrecimento.

O atraso na entrega da obra frustrou a legítima expectativa depositada no negócio jurídico entabulado com as rés.

Corroborando esse entendimento já decidiu a Egrégia Corte Paulista: *“DANO MORAL - Responsabilidade civil - Contrato - Compromisso de compra e venda Bem imóvel - Atraso injustificável na entrega da obra – Indenização devida - Condenação que tem caráter pedagógico, visando coibir a reincidência do causador do dano - Redução do "quantum" indenizatório para melhor atender as circunstâncias do caso concreto, bem como os princípios da razoabilidade e proporcionalidade - Litigância de má-fé não caracterizada – Recurso parcialmente*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1215/1217 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6248 - E-mail: a@tjsp.jus.br

*provido.*” (Apelação n. 4283464400 - Diadema - 5ª Câmara de Direito Privado - Relator: Erickson Gavazza Marques - 16/11/2011 - Unânime - 7127).

*“DANO MORAL - Responsabilidade Civil - Compra e venda - Bem imóvel - Cumulação com pedido de rescisão - Cooperativa habitacional - Atraso na entrega do bem - Imposição de notório sofrimento e humilhação - Desnecessidade de prova do prejuízo - Indenização devida - Recurso provido.”* [g.n.] (Apelação n. 994080524805 - São Paulo - 8ª Câmara de Direito Privado - Relator: Caetano Lagrasta Neto - 19/01/2011 - Maioria de votos com voto declarado - 22243).

Por sua vez, o cálculo da indenização por dano moral não é matemático. Para a fixação do seu montante, em que pesem os posicionamentos em sentido contrário, entendo devem ser sopesados os seguintes fatores, quais sejam, a gravidade objetiva do fato ofensivo, a condição econômica do ofensor e do ofendido, e a sua dupla finalidade, a saber, punitiva ao causador do dano e compensatória à vítima, de forma a constituir um consolo para quem recebe e um castigo para quem paga, sem ser insignificante nem acarretar enriquecimento sem causa.

Nesse diapasão, considerando todos os fatores acima mencionados, fixo o valor da reparação em vinte salários mínimos, ou seja, R\$ 13.560,00 (treze mil quinhentos e sessenta reais), por considerá-lo suficiente, para atingir suas finalidades.

Nos termos da Súmula 54 do SJT e art. 398 do Código Civil, os juros de mora, de um por cento ao mês, são devidos a partir da data do evento danoso, vale dizer: 1º de dezembro de 2010.

Já a correção monetária, pelo índice oficialmente adotado pela Tabela Prática do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, incidirá a partir da data da presente sentença, porque já foi computada para o cálculo do *quantum* indenizatório.





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1215/1217 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6248 - E-mail: a@tjsp.jus.br

A matéria foi pacificada pela Súmula 362 do STJ : “A correção monetária do valor da indenização do dano moral incide desde a data do arbitramento”.

**Em relação à cobrança de comissão de corretagem é inegável sua abusividade**, porque não há previsão contratual.

De acordo com o princípio da transparência elencado no Código de Defesa do Consumidor, as informações a respeito dos produtos e serviços oferecidos para o consumidor devem ser claras e precisas, não podendo gerar confusão a ele. Vale dizer, “*não basta a mera cognoscibilidade do conteúdo do contrato para que se tenha por cumprida a parte do fornecedor (...) é preciso que tenha havido efetivo conhecimento de todos os direitos e deveres que decorrerão do contrato, principalmente sobre as cláusulas restritivas de direitos, que, a propósito, deverão vir em destaque nos formulários de contrato de adesão*” (NERY, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade, Código Civil Anotado e Legislação Extravagante. 2ª ed, RT, 2003, p. 942).

Nesta órbita, **havendo cobrança de taxa de comissão, não devidamente prevista em contrato, deve a parte ré devolver tal valor, cujo pagamento está efetivamente comprovado nos autos.**

Como adverte o Desembargador Ênio Santarelli Zuliani, tais valores “*integram o patrimônio a ser devolvido por culpa de quem fez ruir a confiança*”, o que tanto mais se impõe quando se tem em consideração, ainda nos termos do mesmo aresto ora invocado que, “*usualmente, tratando-se de imóveis em construção, os interessados buscam a negociação nos próprios locais dos empreendimentos. Não há opção dos compradores quanto à empresa que realiza a corretagem e o contrato é feito com a vendedora. Desse modo, não pode a autora ser prejudicada por pacto celebrado entre ela e as corretoras que são, forçosamente impostas aos consumidores*” (TJSP, Ap. Cív. Nº 0012025-80.2008.8.26.0223, j. 03.02.2011).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1215/1217 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6248 - E-mail: a@tjsp.jus.br

De outra banda, diferentemente do alegado na contestação, **não há nos autos qualquer prova de que a parte ré, ou sua empresa coligada, tenham prestado qualquer serviço de assessoria aos autores.** Ora, a explicação a respeito dos termos do contrato nada mais representa do que o dever de prestação de informação devido por todo e qualquer fornecedor.

Assim, assiste razão aos autores ao afirmar que a mencionada taxa SATI representa cobrança por serviço não prestado. Desta feita, irrelevante se os autores assinaram documentos nos quais constava a ciência a respeito desta cobrança; cabia ao fornecedor demonstrar que, efetivamente, prestou aos autores algum serviço que se diferenciava da simples aproximação entre comprador e vendedor e da explanação dos termos do contrato. Nesse sentido, vejam-se os seguintes julgados: *"Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Ação de obrigação de fazer e não fazer c/c pedido de indenização. (...) 6. Corretagem e exigibilidade das taxas a título de "serviços de assessoria técnico-imobiliária" (SATI). Prescrição quanto ao pedido de devolução de valores incorrente. Decurso do prazo de 05 anos não operado entre o pagamento e a restituição das taxas. Incidência do disposto no art. 206, par. 5º, inciso I do Código Civil. Ausência de clara distinção entre os encargos. Cobrança indevida, preservando-se, todavia, a cobrança a título de corretagem. Precedente da Câmara. Devolução em dobro dos valores exigidos a título de taxa SATI. Afastamento. Não verificação, de pronto, da má-fé na realização da cobrança."* (TJSP. Apelação 0022882-40.2011.8.26.0011, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel Des. Donegá Morandini, j. 29.01.2013). *"Devolução de quantia paga. Compromisso de compra e venda. Cobrança de Serviço de Assessoria Técnica Imobiliária (SATI). Ausência de discriminação específica quanto ao teor de tal serviço. Desrespeito ao dever de informação previsto no art. 6º, II do CDC. Cobrança afastada. Direito à restituição, contudo, de forma simples. Recurso provido, em parte, para tal fim."* (TJSP, Apelação 0000879-53.2012.8.26.0562, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Ênio Zuliani, j. 13.12.2012).

Ou seja, **razão assiste aos autores com relação à cobrança da chamada "SATI" serviço de assessoria técnico-imobiliária.**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1215/1217 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6248 - E-mail: a@tjsp.jus.br

A uma porque a prestação desse serviço é negada pelos autores e sequer foi demonstrada pelas rés.

A duas porque esse valor não está devidamente discriminado ou mesmo previsto expressamente no contrato, impedindo o consumidor de saber a que efetivamente se refere à cobrança.

Há, no caso, flagrante violação ao dever de informação imposto pelo Código de Defesa do Consumidor. Conforme dispõe o artigo 6º, inciso II, do mencionado diploma legal, é direito básico do consumidor a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, características, composição, qualidade e preço, bem como sobre os riscos que apresentem.

A ausência de informação clara quanto à contratação desse serviço e a discriminação da cobrança suprimiu a análise e exercício do direito de escolha do consumidor quanto à sua aceitação, tudo indicando que ela de fato foi imposta à parte vulnerável do negócio.

Sobre o tema, note-se o seguinte julgado: *Compromisso de venda e compra de imóvel em construção. Atraso de obra que deve ser punido, mas precisa levar em conta o prazo de tolerância não abusivo de 180 dias. Multa contratual e lucros cessantes que devem incidir da data prevista para a entrega do imóvel, levada em conta a tolerância, até a data da efetiva entrega das chaves. Diferentemente da corretagem, que é devida, a taxa SATI fere o CDC por não haver informação adequada e por suprimir a opção do consumidor. Dano moral inexistente no caso. Jurisprudência do TJSP acerca dos temas controvertidos. Recurso do autor parcialmente provido e improvido o da ré. (TJ-SP, Apelação nº 0204739-43.2011.8.26.0100, Rel. Des. Maia da Cunha, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 17/01/2013).*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1215/1217 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6248 - E-mail: a@tjsp.jus.br

Por outro lado, assevera-se que configurada está, a chamada venda casada, tendo em vista que de forma obscura foi imposta ao consumidor autor a contratação do serviço de assessoria. Com efeito, a cobrança foi camuflada na contratação, sendo suprimida ao consumidor a faculdade de optar ou não pela contratação desse serviço, cuja efetiva prestação, repita-se, sequer foi demonstrada.

A restituição deverá ser efetuada de forma simples e não em dobro, porque não foi demonstrada a má-fé da parte ré.

Com efeito, a aplicação da penalidade da restituição em dobro do pagamento indevido, há de ser destinada a quem, comprovadamente, agiu com má-fé.

Esse é o entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça: “O pagamento indevido deve ser restituído para obviar o enriquecimento sem causa. A repetição será na forma simples quando não existir má-fé do credor ou o encargo tenha sido objeto de controvérsia judicial.” (AgRg no Ag 947169/RJ; 3ª T.; Min. Humberto Gomes de Barros; data de julg. 03.12.2007).

Diante do exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES OS PEDIDOS**, com fundamento no artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil, para o fim de condenar as rés ao cumprimento das seguintes obrigações: 1) **pagamento de indenização pelo atraso na entrega dos imóveis**, no período de até 1º de dezembro de 2010 até 26 de outubro de 2011, **à base mensal de 0,5% sobre o valor atualizado de cada imóvel adquirido**, com incidência de correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, desde a data do ajuizamento da ação, e de juros moratórios de 1% ao mês desde a data da citação; 2) **indenização por dano moral, no valor de R\$ 13.560,00** (treze mil quinhentos e sessenta reais), com incidência de juros de mora e correção monetária na forma determinada na fundamentação desta sentença; 3) **restituição das quantias** de R\$ 28.857,33 (vinte e oito mil oitocentos e cinquenta e sete reais e trinta e três centavos) e R\$ 5.643,21 (cinco mil seiscentos e quarenta e três reais e vinte e um centavos), com incidência de correção monetária pela Tabela Prática do

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

37ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1215/1217 - Centro

CEP: 01501-900 - São Paulo - SP

Telefone: 2171-6248 - E-mail: a@tjsp.jus.br

Tribunal de Justiça de São Paulo, desde a data do respectivo desembolso, e de juros moratórios de 1% ao mês desde a data da citação.

Tendo em vista que os autores sucumbiram de parte mínima do pedido, condeno as rés ao pagamento de custas e despesas processuais, de comprovado desembolso nos autos, bem como honorários advocatícios, que com fulcro no art. 20, §3º, do CPC, fixo em dez por cento sobre o valor total da condenação, devidamente atualizado até a data do efetivo pagamento.

P.R.I.

São Paulo, 03 de maio de 2013.

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