



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO CENTRAL CÍVEL
 42ª VARA CÍVEL
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

SENTENÇA

Processo nº: **XXXXXX-XX.2012.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Perdas e Danos**
 Requerente: **D. (Omitido)**
 Requerido: **Jonica Investimentos Imobiliários Ltda. (Tecnisa)**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **André Augusto Salvador Bezerra**

Vistos.

D. (Omitido) e outro ajuizaram ação indenizatória cumulada com obrigação de fazer em face de JONICA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (TECNISA), igualmente qualificada, alegando, em síntese, terem celebrado com a ré, o contrato de compra e venda de imóvel descrito na inicial, não cumprido pela adversa, que injustificadamente deixou de lhes entregar a obra no prazo e na forma contratadas. Considerando que tal inadimplemento causou-lhes prejuízo e constrangimentos, requereram a procedência dos pedidos para excluir a multa e juros moratórios embutidos na parcela do financiamento no valor de R\$ 19.939,85; determinar a exclusão da parcela denominada *Resíduo Jrs Susp*; condenação da ré à indenização por danos materiais, equivalente aos alugueres devidos no período da mora, no valor de R\$ 3.600,00; restituição do valor de R\$ 11.921,00 pagos a título de corretagem, bem como indenização pelos danos morais sofridos, no valor sugerido de R\$ 20.000,00.

A liminar foi deferida (fls. 165).

A ré ofereceu contestação. Alegou, preliminarmente, falta de interesse de agir, inépcia da inicial e ilegitimidade passiva. No mérito, pugnou pela improcedência da ação, aduzindo que cumpriu o contrato na forma do acordado; que o *Habite-se* foi expedido no dia 13 de novembro de 2012, podendo os autores, a partir dessa data, receber as chaves do imóvel. Sucedeu, porém, que os autores procederam à quitação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
42ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

da unidade somente em 03 de maio de 2013. Aduziu que os autores não sofreram os danos alegados, sendo inexistente o dever de indenizar (fls. 205/250).

Houve réplica (fls. 280/292), sobre a qual se manifestou a ré (fls. 294/301).

Instadas as partes à especificação de provas, as partes requereram o julgamento antecipado do feito (fls. 303/304 e 306).

É o relatório.

Fundamento e decido.

A questão em debate diz respeito a fatos incontroversos (atraso ou não de obra) e a validade (ou não) de cláusulas contratuais. Desnecessária a produção de outras provas, sendo o julgamento antecipado da lide de rigor, nos termos do art. 330, inciso I, do Código de Processo Civil.

Rejeito as protelatórias preliminares alegadas em resposta.

Com efeito, a presente demanda foi ajuizada em face de empresa que figura no contrato celebrado com os autores, ora impugnados. Outrossim, consta na inicial pedidos admitidos, em tese, pela ordem jurídica brasileira, sendo úteis e adequados ao caso concreto.

A inicial é apta ao regular desenvolvimento do processo. Os elementos trazidos na inicial se mostram necessários e suficientes à elaboração da defesa, pelo que, obedecidos os requisitos estabelecidos nos arts. 282 e 283 do Código de Processo Civil, a arguição de inépcia da petição inicial deve ser afastada. A preliminar de falta de interesse de agir também deve ser afastada, porque ajuizaram os autores demanda útil e adequada à solução do caso concreto.

Importante lembrar que quando se fala em condições da ação, fala-se de condições existentes *em tese*. Se o direito alegado efetivamente assiste ou não à parte autora é questão de mérito a ser apreciada oportunamente.

Passo a apreciar o mérito da ação.

Tratam os autos de ação de obrigação declaratória cumulada com pedido de condenação, alegando o autor um fato negativo, qual seja que a ré



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
42ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

descumpriu o ajuste celebrado entre as partes, deixando de proceder à entrega de imóvel no prazo acordado. Sendo assim, caberia à ré prova de fato positivo contrário, consistente no integral cumprimento do ajuste, o que, porém, não ocorreu. Pelo contrário, em contestação confessou que não entregou a obra no prazo acordado, mas que se encontra tutelada por aditamento contratual e por caso fortuito e força maior.

Injustificável, porém, tal atraso, na medida em que eventos naturais (como chuva em uma cidade localizada próxima aos trópicos como São Paulo) ou econômicos (como aquecimento do mercado imobiliário) constituem eventos absolutamente previsíveis e administráveis em uma grande obra, como a objeto do contrato. Ademais, modificando meu entendimento anterior, verifico que o aditamento contratual foi estipulado unilateral e abusivamente pela empresa demandada, configurando verdadeira renúncia de direito vedada pelo artigo 51, I e IV, do Código de Defesa do Consumidor.

Se a ré está em atraso, não pode cobrar os encargos da mora do autor. Imperioso, por isso, excluir a multa e juros moratórios embutidos na parcela do financiamento no valor de R\$ 19.939,85.

Da mesma forma, também modificando entendimento anterior, as cláusulas de corretagem, que, costumeiramente, cabem ao vendedor pagar – e não os compradores e consumidores – ora demandante). Igualmente abusivas, nos termos dos citados dispositivos legais.

Destarte, deve-se ter por inválida referidas cláusulas exoneratórias de responsabilidade, impondo, ainda, à ré o pagamento de perdas e danos, nos termos do art. 475, do vigente Código Civil.

Resta, então, saber o que pagar.

O pagamento de valor equivalente a alugueis, a título de danos materiais, por cada mês de atraso até a entrega das obras revela-se razoável. De fato, a mora da ré impede o autor de residir em imóvel que adquiriram, tendo evidentemente de realizar gastos em sua moradia provisória. O valor de mercado do aluguel do imóvel será apurado em liquidação de sentença.

Outrossim, a verba indenizatória por danos morais também é devida, na medida em que os fatos em debate não consistem mero inadimplemento



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
42ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

contratual a que todas as pessoas estão sujeitas a suportar em seu dia a dia. Trata-se, na verdade, de grave fato, que prejudicou pessoa que, assim como milhões de brasileiros, sonhava em adquirir seu próprio imóvel e que teve este sonho transformado em verdadeiro pesadelo. Vale dizer, sofreu parta autora evidentes constrangimentos e não meros aborrecimentos, atingindo-a como ser humano, independente de eventuais conseqüências econômicas. Deve, portanto, a ré, conforme dispõe o artigo 5º incisos V e X da Constituição da República, indenizar integralmente a vítima do evento.

Cabe salientar que a existência de constrangimentos é realmente evidente e a demonstração dos mesmos independe de maiores comprovações. Neste aspecto, é cediço que a melhor doutrina costuma afirmar que o dano moral dispensa prova em concreto, até porque, como bem esclarece o Prof. Carlos Alberto Bittar, *“não precisa a mãe comprovar que sentiu a morte do filho; ou o agravado em sua honra demonstrar que sentiu a lesão; ou o autor provar que ficou vexado com a inserção de seu nome no uso público de obra, e assim por diante”* (Reparação Civil por Danos Morais, Revista dos Tribunais, 1993, p. 204).

Em relação ao valor da indenização, insta anotar que, como é muito bem sabido, o Direito pátrio não estabelece um critério único e objetivo para a fixação do quantum do dano moral. Cabe, assim, ao prudente arbítrio do juiz a fixação do respectivo valor, o qual, a toda evidência, deve ser moderado, e, normalmente, leva em consideração a posição social da ofensora e do ofendido, a intensidade do ânimo de ofender, a gravidade e a repercussão da ofensa.

Na hipótese dos autos, como já se disse, não há dúvida de que o autor sofreu constrangimentos aptos à caracterização dos danos extrapatrimoniais. Deve-se considerar, contudo, que os fatos em questão não provocaram morte ou lesões graves e nem qualquer outra espécie de sofrimento irreversível, o que revela que eventual fixação de valor por demais elevado seria desproporcional ao dano sofrido.

Dessa forma, adotando-se os critérios acima expostos, é razoável fixar o quantum da indenização em R\$ 10.000,00. Cumpre-se, destarte, a função da indenização por danos morais, oferecendo-se compensação ao lesado para atenuação do sofrimento havido e atribuindo-se ao lesante sanção, a fim de que não volte a praticar atos lesivos à personalidade de outrem.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
42ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900

O valor arbitrado, portanto, é o que se revela justo, perante a legislação pátria.

Por outro lado, não há que se proceder à devolução da taxa impugnada na inicial. Esta decorre de valores usuais em contrato desta espécie – inclusive a taxa de corretagem imposta ao comprador -, tendo sido devidamente prevista em contrato.

Ante o exposto, **julgo procedentes os pedidos** para: a) tornar definitiva a liminar concedida a fls. 165; b) **condenar a ré a pagar ao autor o equivalente a aluguel por cada mês de atraso**, desde o término do prazo previsto contratualmente até a entrega das obras pelo habite-se, a ser apurado em liquidação de sentença, incidindo juros da mora legais desde a citação; c) **condenar a ré a pagar ao autor o valor de R\$ 10.000,00, a título de indenização por danos morais**, corrigido monetariamente a partir desta decisão e incidindo juros da mora legais desde a citação; d) **declarar inexigível as cláusulas de comissão de corretagem, devendo a ré, restituir os valores pagos a tal título pela parte autora**, corrigidos monetariamente desde os desembolsos e incidindo juros da mora legais desde a citação; e) condenar a ré ao pagamento de todas as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 15% sobre o total da condenação.

São Paulo, 27 de março de 2014.