



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**7ª VARA CÍVEL**  
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 7º ANDAR - SALAS Nº 707/709, CENTRO -  
 CEP 01501-900, FONE: 2171-6096, SÃO PAULO-SP

**CONCLUSÃO**

Aos 06/12/2013, promovo a conclusão destes autos ao Dr(a). **Sang Duk Kim**, MM<sup>(a)</sup>. Juiz(a) de Direito da 7ª Vara Cível Central. Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, subscrevi.

**SENTENÇA**

Processo nº: **XXXXXXXX-XX.2012.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Perdas e Danos**  
 Requerente: **A. (Omitido) e outro**  
 Requerido: **Klabin Segall São Paulo 10 Empreendimentos Imobiliarios Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Sang Duk Kim

Vistos etc.

**A. (Omitido) e outro**, ajuizaram a presente “ação de reparação de danos materiais e morais cumulada com declaratória” em face de **KLABIN SEGALL SÃO PAULO 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, alegando em síntese que: a) a ré integra o grupo econômico denominado “PDG”; b) assinaram com a ré, em 29/03/09, escritura de promessa de venda e compra do apartamento de nº 135 da torre B (“edifício órion”) do condomínio “parque do sol”, com direito ao uso de uma vaga de estacionamento; c) pactuou-se o pagamento de R\$ 144.278,00; d) o prazo para entrega, já computado o prazo de tolerância de 180 dias, era de setembro/2010; e) embora tenham recebido as chaves em dezembro/2011, o imóvel encontra-se em reformas, compelindo-os a continuar morando “de favor” em pequeno apartamento de propriedade dos pais da 1ª autora; f) apesar de já terem financiado o saldo devedor, não receberam, até o momento, a via do referido contrato; g) quando da contratação, foi-lhes prometido, como brinde, um “kit” de cozinha, o qual nunca foi entregue, apesar de a ré ter se comprometido a tal em audiência perante o “Procon”; h) compareceram espontaneamente ao estande de vendas da requerida, ocasião em que lhes foi exigida comissão de corretagem como condição para o fechamento do negócio; i) não houve contratação de intermediador de sua parte, tendo a referida comissão sido embutida no preço do imóvel; j) tiveram de despendar valores a título de “assessoria técnico imobiliária” (“SATI”), que não contrataram e que sequer foi prestado; k) fazem jus ao recebimento da multa contratual ajustada para a ocorrência de atraso; l) sofreram danos morais.

Por tais razões, pleitearam: I) a condenação da ré pagar-lhes a multa contratual no

**XXXXXXXX-XX.2012.8.26.0100 - lauda 1**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**7ª VARA CÍVEL**

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 7º ANDAR - SALAS Nº 707/709, CENTRO -  
 CEP 01501-900, FONE: 2171-6096, SÃO PAULO-SP

percentual de 1% sobre o valor do bem na data da entrega das chaves (R\$ 180.000,00) por mês de atraso na entrega do imóvel, totalizando R\$ 27.000,00; II) a condenação da requerida a pagar-lhes o valor equivalente ao “kit cozinha” não entregue, na monta de R\$ 1.960,00; III) a condenação da ré a devolver-lhes as quantias de R\$ 7.322,00 (“comissão de corretagem”) e de R\$ 1.334,08 (“SATI”), além de indenizá-los, pelos danos morais sofridos, em valor sugerido de R\$ 15.000,00 ou em outro arbitrado pelo Juízo; IV) a determinação à requerida a entregar-lhes a via assinada do “contrato de financiamento”.

Com a inicial, vieram os documentos de fls. 54/147.

Após diversas tentativas de citação, a ré compareceu espontaneamente nos autos (fls. 171), ocasião em que apresentou contestação aduzindo que: a) preliminarmente, é parte ilegítima para responder aos pleitos de devolução de comissão de corretagem e taxa “SATI”, pois envolvem terceiro estranho à lide (“KSS Negócios Imobiliários Ltda”); b) no mérito, o prazo de tolerância de 180 dias é lícito e aceito pela jurisprudência, além de terem os autores concordado expressamente com ele; c) o atraso na entrega da obra justifica-se em razão das fortes chuvas ocorridas na região Sudeste e do “boom” imobiliário, que ocasionou a carência de materiais e de mão de obra especializada no setor de construção; d) o contrato prevê a suspensão do prazo pelo mesmo período que durar o caso fortuito e a força maior; e) a data da expedição do “habite-se”, por ser um critério objetivo, deve ser tida como a data da conclusão de sua obrigação (algo que, inclusive, foi estipulado contratualmente); f) os requerentes se encontravam inadimplentes com suas obrigações (80% do valor do bem) até setembro/2012, o que lhe forçou a reter as chaves, consoante dispositivo contratual; g) não praticou qualquer conduta que ensejasse o dever de indenizar os autores; h) não há dever de restituir valores de comissão de corretagem e de taxa “SATI”, porque foram pagos e contratados diretamente com a empresa “KSS Negócios Imobiliários Ltda”, os quais foram devidamente prestados aos requerentes; i) os autores não cumpriram o regulamento promocional de entrega dos eletrodomésticos (em especial a adimplência), o que justificou o não recebimento do “kit cozinha”; j) não tem obrigação de entregar cópia do contrato do financiamento, vez que esse dever é do agente financeiro que celebrou ajuste com os requerentes; k) inexistiram danos morais passíveis de indenização.

Requeru, então, o acolhimento da preliminar e a total improcedência da ação.

Juntou os documentos de fls. 219/222.

Houve réplica (fls. 229/243).

O feito comporta julgamento antecipado, nos exatos termos do artigo 330, I, do Código de Processo Civil, pois a controvérsia é unicamente de direito e não há necessidade nem

**XXXXXXXX-XX.2012.8.26.0100 - lauda 2**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**7ª VARA CÍVEL**

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 7º ANDAR - SALAS Nº 707/709, CENTRO -  
 CEP 01501-900, FONE: 2171-6096, SÃO PAULO-SP

requerimento de produção de prova em audiência.

Inicialmente, afasto a preliminar de ilegitimidade, pois é questão que se confunde o mérito, razão pela qual serão analisados em conjunto.

No mérito, a ação é parcialmente procedente.

As partes não negam a existência de relação jurídica entre si, cingindo-se a controvérsia à ocorrência de atraso, dever de pagar multa contratual e devolver valores indevidamente pagos a terceiros e ocorrência de danos morais.

Embora esforçados, não subsiste a maioria dos argumentos da ré.

Da análise dos autos, verifica-se a ocorrência de atraso na entrega do imóvel, vez que o prazo previsto datava de março de 2010 (fls. 61), o qual poderia ser acrescido de prazo de tolerância de 180 dias (fls. 89), o que resultaria na data máxima de setembro de 2010.

Todavia, a entrega das chaves e a imissão na posse ocorreram somente em 22/12/2011 (fls. 221), prazo em muito distante – pelo menos quinze meses – do “prazo-limite”, algo que por si só enseja a aplicação da multa contratual prevista em desfavor da requerida, em razão do descumprimento contratual ocasionado.

Isso se justifica, pois a “data da entrega”, para o consumidor, é a data em que é imitado na posse do bem, ou seja, a aquisição de unidade imobiliária por uma pessoa leva em conta o momento em que poderá efetivamente usufruir o bem, e não quando apenas haverá a declaração da municipalidade acerca da regularidade da construção face ao projeto apresentado (“habite-se”); revelando-se, assim, abusiva a “cláusula 4.4.2” (fls. 89) que pré-determina que se considerará perfeito e acabado o empreendimento no momento em que for expedido o referido certificado.

Na mesma linha, descabe interpretar o referido dispositivo contratual no sentido de que o prazo de tolerância não se aplica à ocorrência de caso fortuito ou de força maior, pois o prazo de entrega é um diferencial do próprio produto, agregando-lhe valor, porque praticamente ninguém aceitará adquirir um imóvel com prazo incerto de recebimento ou muito extenso. Isto é, a razão de ser desse prazo é justamente cobrir as eventualidades que costumam ocorrer na concretização de empreendimentos imobiliários, tais como chuvas, greve de trabalhadores, adequação do terreno etc. e não conferir “imunidade” à responsabilidade da construtora por todo e qualquer atraso que vier a ocorrer.

Logo, é devido o pagamento de multa por atraso na entrega, vez que o simples fato de ter havido inadimplemento posterior dos requerentes, não afasta a ocorrência desse mesmo fato em relação à requerida.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**7ª VARA CÍVEL**

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 7º ANDAR - SALAS Nº 707/709, CENTRO -  
 CEP 01501-900, FONE: 2171-6096, SÃO PAULO-SP

Ou seja, quando da entrega das chaves, percebe-se que a ré estava em inadimplência por pelo menos quinze meses, além de que, quando do inadimplemento dos autores, aquela imputou no valor do saldo devedor os encargos decorrentes da mora (fls. 219); sem contar que o vencimento das últimas prestações, que seriam financiadas, tinham o vencimento posterior à entrega do bem.

Seguir de outro modo, ocasionará, inevitavelmente, desequilíbrio contratual, pois se estaria permitindo à requerida cobrar as penalidades decorrentes da mora dos requerentes e impedindo estes de fazer o mesmo quando da desonra, por parte daquela, dos deveres a que se obrigou.

Outrossim, restou caracterizada a ocorrência de prejuízo de ordem moral, vez que uma pessoa ao adquirir um imóvel traça diversos planos com base na data de sua efetiva entrega, variando desde intenções pessoais (casamento, união estável, constituição de família etc.) até escolhas profissionais ou meramente econômicas (v.g., investimento); os quais restaram prejudicados em face da incúria do fornecedor em cumprir com o avençado, o que transborda o mero dissabor ou a simples irritação, aviltando diretamente a dignidade dos adquirentes, uma vez a aquisição de imóvel próprio é o sonho da quase totalidade dos brasileiros.

O “quantum” deve ser fixado em monta que, de um lado, propicie a efetiva reparação e, de outro, não propicie qualquer tipo de enriquecimento ilícito.

Vislumbro, então, como parâmetro hábil a esse mister, a quantia de 15 salários mínimos, que, arredondados, totalizam R\$ 11.000,00.

Noutro giro, restou totalmente evidenciada a ausência de contratação de serviços de corretagem, “praxe” imposta pela responsável pelo empreendimento (e também por suas concorrentes), a fim de maximizar seus lucros e transferir responsabilidades aos consumidores.

Prova disso resulta do fato de que os autores compareceram diretamente no estande de vendas da requerida, algo que inclusive foi por esta admitido (fls. 195), não tendo havido nenhuma “intermediação” em prol dos adquirentes.

Explica-se: a relação jurídica existe, na verdade, somente entre a empreendedora e os corretores, os quais são contratados para montarem o seu estande de vendas e prestarem informações aos interessados, viabilizando a concretização de negociações; entretanto, cobra destes (consumidores) a comissão que deveria pagar diretamente aos seus intermediadores.

Isso se dá unicamente com intuito de atender aos interesses da vendedora, que assim acaba por se livrar de encargos trabalhistas e fiscais a que estaria sujeita se tivesse de contratar vendedores submetidos à Consolidação das Leis do Trabalho.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**7ª VARA CÍVEL**

PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, 7º ANDAR - SALAS Nº 707/709, CENTRO -  
 CEP 01501-900, FONE: 2171-6096, SÃO PAULO-SP

Situação diferente é a da pessoa que contrata um corretor para que encontre um imóvel de acordo com as especificações dadas; o que, por certo, não ocorreu (artigo 333, II, do Código de Processo Civil).

De igual modo, ocorre com o “serviço de assessoria técnica imobiliária” (“SATT”), porque na quase totalidade dos casos não há prestação de nenhum serviço ao consumidor, além da imposição do pagamento dessa taxa e da de comissão de corretagem, como condições para a concretização da negociação, caracterizando a famigerada “venda casada”. Não prospera, então, a alegação da requerida de que não teria sido beneficiada com tal pagamento, pois se assim o fosse, não defenderia a legalidade dessa cobrança (fls. 190/205).

De outra banda, é devido o pagamento pelos utensílios que deveriam ser entregues aos requerentes como brinde pela contratação: a uma porque, na época da entrega das chaves, os autores não se encontravam inadimplentes, mas tão somente a ré (cumprindo o disposto no termo de participação – fls. 103/109); a duas porque os requerentes já adquiriram esses objetos para o seu lar, não fazendo sentido recebê-los neste momento; a três porque a própria requerida se comprometeu a entregá-los ou a pagar o equivalente, em dez dias, quando do comparecimento em audiência do “Procon” (fls. 112/113), o que não faria, caso entendesse não estar obrigada a tanto.

Registre-se que a ré não impugnou o valor atribuído aos mencionados aparelhos nem comprovou que teriam preço menor do que o cobrado (artigo 333, II, do Código de Processo Civil).

Em suma, fazem jus os autores ao pagamento, a título de multa contratual, do percentual previsto no contrato (1% – “cláusula 4.4.3”, fls. 89/90) que deverá incidir sobre o valor total da venda (R\$ 152.144,92 – fls. 219, a ser atualizado pelo índice contratual: “IGP-M/FGV”), e não sobre o valor atual de mercado, como pretendem os autores, nem sobre o valor “simples do contrato”, como pretende a ré; bem como à indenização pelos danos morais sofridos, à devolução do que lhes fora indevidamente cobrado e ao pagamento do valor equivalente aos utensílios promocionais que não foram entregues.

Por fim, não possui a requerida qualquer dever de entregar cópia do contrato de financiamento firmado pelos requerentes, vez que a relação jurídica contratual é direta com o agente financeiro; podendo-se deste apenas exigir tal providência.

Posto isto e do mais que consta dos autos, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE A AÇÃO, para condenar a

