



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
7ª VARA CÍVEL
RUA ALEXANDRE DUMAS Nº 206, São Paulo - SP - CEP 04717-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº:	XXXXXX-XX.2013.8.26.0002
Classe - Assunto	Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material
Requerente:	Thiago (Omitido) e outro
Requerido:	Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário S/A

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Adriana Borges de Carvalho**

VISTOS

THIAGO (Omitido) e outra ajuizaram ação de indenização contra **CAMARGO CORRÊA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A** aduzindo que adquiriram o apartamento nº 34, do empreendimento "*Condomínio Oficina*", com data de entrega para 15 de dezembro de 2010, com tolerância de 180 dias. Contudo o imóvel somente foi entregue em setembro de 2012. Alegam que além do atraso nas obras arcaram com cobranças indevidas a título de comissão de corretagem no valor de R\$ 10.352,00 e taxa "SATI" de R\$ 2.277,44. Desse modo, requerem lucros cessantes de 0,8% sobre o valor atual do imóvel até setembro de 2012, que dará o montante de R\$ 52.800,00; a restituição das taxas condominiais cobradas antes da entrega das chaves (junho a agosto de 2012), no valor de R\$ 1.904,92, assim como a condenação da requerida aos danos morais de R\$ 20.000,00.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
7ª VARA CÍVEL
RUA ALEXANDRE DUMAS Nº 206, São Paulo - SP - CEP 04717-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Citada, a requerida apresentou contestação (fls. 156/181) alegando em preliminar a ilegitimidade passiva. No mérito, aduz que sempre informou os moradores, acerca de eventuais atrasos nas obras e que aplicou um desconto de 0,5% do valor do imóvel definitivo por mês de atraso, desde julho de 2011 até o "habite-se", em decorrência da política de abatimento. Alega que o "habite-se" foi concedido em 04/05/2012, porém os autores somente obtiveram as chaves do imóvel em setembro de 2012, por problemas relacionados ao financiamento. Argui o aquecimento no mercado imobiliário e as exigências da Administração Municipal para a demora na entrega das obras e que como o imóvel foi liberado para moradia em maio de 2012, cabível a cobrança das taxas condominiais. Argumenta ausência de danos morais; indevida a devolução da comissão de corretagem; inexistência de lucros cessantes e pleiteia a improcedência do pedido.

Réplica às fls. 292/308.

Manifestação à réplica (fls. 319/324).

É o relatório.

DECIDO.

Conheço diretamente do pedido, nos termos do artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil.

Afasto a preliminar de ilegitimidade passiva, pois a requerida é parte direta do negócio jurídico celebrado entre as partes, como abaixo será melhor explicitado.

A presente ação **é parcialmente procedente.**

Por se tratar de uma relação de consumo, aplicam-se as regras do Código de Defesa do Consumidor.

Aduzem os autores que adquiriram o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
7ª VARA CÍVEL
RUA ALEXANDRE DUMAS Nº 206, São Paulo - SP - CEP 04717-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

apartamento nº 34, do empreendimento "*Condomínio Oficina*" e que além de sofrerem em decorrência do atraso na entrega da obra, arcaram com cobranças indevidas como: juros, correções monetárias, comissão de corretagem e taxa "SATI".

Em defesa, a requerida afirma ser legítima todas as cláusulas contratuais estipuladas e justificam o atraso da obra pelo aquecimento do mercado imobiliário e as diversas exigências da Administração Municipal.

I – DO PRAZO DE TOLERÂNCIA

De acordo com o Capítulo IX da Escritura de Promessa de Venda e Compra (fls. 76/77), restou previsto o término das obras para 15/12/2010, com tolerância de 180 dias além do inicialmente previsto, ou seja, até junho/2011.

Contudo, os autores somente receberam as chaves do imóvel em setembro de 2012, ou seja, **após 1 ano e 3 meses do prazo estipulado, computando-se o prazo de tolerância.**

A justificativa explanada pela requerida fica rejeitada, posto que o alegado aquecimento do mercado imobiliário e as diversas exigências da Administração Municipal são fatores inerentes aos riscos do empreendimento, cabendo ser ponderado adequadamente para indicar a data final da entrega da obra. Eles devem ser solucionados dentro do prazo de tolerância, no máximo.

A construtora-requerida "Camargo Correia" atua nesse ramo imobiliário há muitos anos, sendo presumível que possui experiência o suficiente para vislumbrar os problemas que possam surgir



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
7ª VARA CÍVEL
RUA ALEXANDRE DUMAS Nº 206, São Paulo - SP - CEP 04717-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

durante o empreendimento. Portanto, são descabidas as sustentações aduzidas em contestação.

Nesse entendimento têm-se:

"INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - CONTRATO IMOBILIÁRIO - ATRASO NA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO - Demora injustificada,

ultrapassado em muito o período de carência de 180 dias previsto no contrato.

Mora da ré incontroversa - Sentença de parcial procedência para a condenação da ré à devolução de forma simples dos valores cobrados a maior – Manutenção - Cabimento da multa moratória estabelecida no contrato - Sentença mantida - Apelo improvido" (Apelação nº 40000362-87.2013.8.26.0224; Relator: Des. Luiz Ambra; Comarca: Guarulhos; 8ª Câmara de Direito Privado; d.j: 12/12/2013).

Em outras palavras, a tolerância de 180 dias além da data final prevista em contrato para a entrega do empreendimento é margem suficiente para suprir eventual atraso, em razão de ocorrências inesperadas, dentro do prazo principal.

Admite-se, pois, como **legítimo** o prazo de tolerância (carência) de 180 dias para a entrega da obra, após a data final consignada em contrato. *Tal peculiaridade sustenta-se por se tratar de construção de considerável vulto, cuja execução se estenderá por mais de dois anos, sujeita a vários fatores de risco (desde intempérie, até falta de material ou mão-de-obra).*

De outro lado, não é admissível que a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
7ª VARA CÍVEL
RUA ALEXANDRE DUMAS Nº 206, São Paulo - SP - CEP 04717-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

construtora considere a prorrogação eventual como mera extensão do prazo principal.

Cabe frisar que nem mesmo as informações sobre o andamento das obras ao autor e aplicação da política de abatimento, que a ré afirma ter feito não a exime da responsabilidade de cumprir a obrigação contratada. Trata-se, à evidência, de risco da atividade, que não pode ser imputado ao comprador, notadamente aos cumpridores de sua obrigação contratual, como é o caso do demandante.

Assim, amplamente configurada a infração contratual pela demandada, por sua culpa exclusiva. Em consequência, deve responder pelos danos causados aos autores, com a ressalva de que a sua responsabilidade só tem início após o decurso do prazo de 180 dias previsto no contrato e até a entrega das chaves.

II – DOS LUCROS CESSANTES

Constatada a infração contratual, cabível a condenação da requerida aos **lucros cessantes** pelo período em que os autores deixaram de auferir lucros sobre o imóvel, pelo descumprimento contratual, independentemente de provas do prejuízo efetivo.

Definida a responsabilidade da ré, resta apurar a existência dos alegados danos e sua extensão.

Os prejuízos materiais experimentados pelos demandantes, na modalidade de lucros cessantes, correspondem ao valor de um aluguel mensal a partir da mora da ré, que se deu com o término do prazo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
7ª VARA CÍVEL
RUA ALEXANDRE DUMAS Nº 206, São Paulo - SP - CEP 04717-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

de prorrogação de 180 dias para a entrega do apartamento, como já delimitado. Nesse período, portanto, o imóvel não ficou disponibilizado aos autores, razão pela qual é devida a indenização.

Os requerentes pretendem seja calculado o valor da indenização em 0,8% sobre o valor atual do imóvel por mês de atraso. O contrato não prevê o montante devido pela construtora para a situação em comento, mas tão-somente com relação à ocupação do imóvel pelos compradores após a rescisão do contrato, o que não é o caso.

Por essa razão, considerando a jurisprudência dominante e o valor em regra praticado pelo mercado imobiliário, entendo razoável seja calculado o valor dos lucros cessantes no equivalente a 0,5% sobre o valor corrigido da venda por mês.

Conforme este entendimento:

*“CONTRATO IMOBILIÁRIO - Atraso na entrega da obra - Procedência parcial para condenar a ré **ao pagamento de 0,5% do valor atualizado do imóvel a título de perdas e danos**, corretamente afastados os demais pedidos de indenização - Descabimento das justificativas da ré de que o atraso se deveria ao aquecimento imobiliário, dificuldade na contratação de mão de obra e escassez de material de construção no mercado - **Período de graça de 180 dias previstos no contrato, que unicamente pode vir a ser tolerado** - Condenação em lucros cessantes já remunerando o prejuízo, englobando inclusive os alugueres pagos no interregno, descabendo o pretendido 'bis in idem' - Verba honorária*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
 7ª VARA CÍVEL
 RUA ALEXANDRE DUMAS Nº 206, São Paulo - SP - CEP 04717-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

corretamente arbitrada - Agravo retido não conhecido porquanto não reiterado nesta sede - Sentença mantida - Recursos improvidos” (TJSP - Apelação nº 0041934-70.2011.8.26.0577; Relator: Des. Luiz Ambra; Comarca: São José dos Campos; d.j: 18/12/2013).

Como já adiantado, o termo inicial para a indenização é o término do prazo de tolerância, findando-se com a entrega das chaves aos demandantes (junho/2011 a setembro/2012).

III – DAS TAXAS CONDOMINIAIS

Seguindo este mesmo entendimento, abusiva a cobrança das taxas condominiais dos meses de junho a agosto de 2012, pois se trata de período anterior à efetiva entrada do apartamento aos autores.

A ré sustenta que o término das obras, com a possibilidade de cobranças dos encargos condominiais, se dá a partir do momento em que é realizada a Assembleia Geral de Instalação do Condomínio, ocorrida logo após a expedição do “habite-se”, o que se verificou em maio de 2012. Por isso, afirma que são devidas as taxas condominiais do período posterior, conforme disposição contratual (Capítulo IX, cláusula 9.1, do Instrumento Particular de compra e venda).

Ressalte-se que tanto as taxas condominiais quanto os encargos deverão ser pagos pelos adquirentes do imóvel, a partir da imissão destes na posse, e não da data de expedição do “habite-se” ou da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
7ª VARA CÍVEL
RUA ALEXANDRE DUMAS Nº 206, São Paulo - SP - CEP 04717-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

instalação do condomínio, já que em muitos casos mesmo tendo a expedição do "habite-se" os moradores não conseguem adentrar no imóvel, por problemas relacionados à própria construtora.

Os autores aduzem em réplica que apenas lograram assumir a posse do imóvel após a baixa da hipoteca realizada pela ré, que ocorreu em agosto de 2012. Imputaram à ré a responsabilidade pela demora neste ato e, com isso, deixaram a ela todos os ônus decorrentes.

Em outras palavras, os requerentes deixaram de usufruir o bem imóvel a partir de maio de 2012 por culpa da ré que se comprometendo contratualmente em realizar a baixa da hipoteca no registro imobiliário, pela cláusula 6.5.3, do Capítulo VI, do Instrumento de Compra e Venda, somente o fez em 28 de agosto de 2012.

Com a baixa da hipoteca os autores conseguiriam quitar a última parcela do financiamento, vindo a ingressar na posse do bem em setembro de 2012.

Desse modo, abusiva a cláusula 9.2, do Capítulo IX, do Instrumento de Compra e Venda, sendo indevidas as taxas condominiais cobradas antes da efetiva entrega de chaves aos requerentes (referentes ao período de junho a agosto de 2012).

Nesse sentido:

*"PROMESSA DE VENDA E COMPRA – Imóvel -
 Ação declaratória de nulidade de cláusula
 contratual e de inexigibilidade de cobrança de
 taxa de condomínio proposta pelas adquirentes
 Sentença de improcedência - Apelação das
 autoras - **Cláusula contratual prevendo o
 pagamento de despesas condominiais
 pelas compradoras a partir da data do***



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
 7ª VARA CÍVEL
 RUA ALEXANDRE DUMAS Nº 206, São Paulo - SP - CEP 04717-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

"habite-se", independentemente da entrega das chaves – Abusividade -

Contratação que objetiva a imissão na posse do imóvel e não a mera visualização de um documento expedido pela municipalidade - Exigibilidade em relação ao adquirente somente a partir do momento em que a vendedora comprova possuir condições de entregar as chaves do imóvel - Adquirentes sujeitas à obtenção de financiamento imobiliário - Imputação à vendedora da impossibilidade de contratação com o agente financeiro - Matéria não ventilada na petição inaugural - Inovação em sede recursal inadmissível - Ausência de controvérsia quanto à conclusão do empreendimento - Liberação das chaves somente após o pagamento do preço - Inexistência de ilegalidade - Responsabilidade das compradoras pela obtenção do crédito imobiliário - Culpa da vendedora pela não contratação do financiamento não verificada - Cobrança de encargos condominiais exigível- Apelação provida em parte. "(Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; 4ª Câmara de Direito Privado; Apelação nº 0038119-94.2012.8.26.0071; Relator: Des. Carlos Henrique Miguel Trevisan; Comarca: Bauru; d.j: 22/08/2013).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
 7ª VARA CÍVEL
 RUA ALEXANDRE DUMAS Nº 206, São Paulo - SP - CEP 04717-000
 Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

IV – DA COMISSÃO DE CORRETAGEM E DA TAXA "SATI".

No que concerne à cobrança de taxa "**SATI**" (destinada ao pagamento da assessoria jurídica e econômica técnico-imobiliária prestada por terceiros até a assinatura do contrato) e da **comissão de corretagem** (destinada ao pagamento dos serviços de localização de compradores e aproximação dos contratantes), os autores alegaram a ocorrência de abusividade por parte da ré.

A imputação de tais valores aos compradores evidencia verdadeira venda casada (cuja recusa pelo comprador poderia levar a não concretização do negócio imobiliário), devendo ser afastada com base no artigo 39, I, do Código de Defesa do Consumidor.

Sem que tenham sido cientificados, os compradores desconhecem esta exigência e, por isso, não há contrato de corretagem livremente estabelecido entre os compradores e as empresas terceirizadas que promovem as vendas do empreendimento e realizam a análise jurídica e econômica.

Sobre o tema, destaco o seguinte acórdão:

*"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DE IMÓVEL. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. **CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. DANOS MATERIAIS E MORAIS NÃO CONFIGURADOS NO CASO CONCRETO. IMPOSSIBILIDADE DE **CORREÇÃO PELO INCC** APÓS O PRAZO ESTABELECIDO PARA CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS COM **CORRETAGEM E TAXA SATI. ABUSIVIDADE.*****



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
 7ª VARA CÍVEL
 RUA ALEXANDRE DUMAS Nº 206, São Paulo - SP - CEP 04717-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

*RECURSO ADESIVO DOS AUTORES NÃO CONHECIDO, APELAÇÃO DOS AUTORES PARCIALMENTE PROVIDA, E APELAÇÃO DA RÉ PROVIDA. 1. Sentença que julgou parcialmente procedente a ação movida pelos promitentes compradores de imóvel, para condenar a ré ao pagamento de indenização por danos morais, em razão do atraso na entrega da unidade adquirida. Recursos de ambas as partes. 2. Recurso adesivo dos autores não conhecido, ante o recebimento do recurso de apelação (tempestividade reconhecida por este Tribunal em agravo de instrumento). 3. **Cláusula de tolerância. Validade.** Precedentes. 4. Atraso injustificado na entrega das unidades. **Mora da ré configurada.** Questões burocráticas com o Poder Público que não podem ser invocadas em detrimento dos consumidores. Risco da atividade. 5. Danos materiais não comprovados. Ausência de qualquer indício de que o imóvel tenha sido adquirido para investimento. Ônus dos autores. Art. 333, II, CPC. 6. Danos morais também não configurados no caso concreto. "Habite-se" expedido apenas três meses depois do prazo ajustado (já incluída a tolerância). Hipótese que não ultrapassa o limite do mero aborrecimento decorrente do inadimplemento contratual. 7. O INCC ("Índice Nacional da Construção Civil") somente pode ser aplicado durante a fase de obras, sendo abusiva a cláusula que estabelece a incidência do referido índice após a data*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
 7ª VARA CÍVEL
 RUA ALEXANDRE DUMAS Nº 206, São Paulo - SP - CEP 04717-000
 Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

*prevista para conclusão do empreendimento. **8. Taxa de corretagem e serviço de assistência técnico-imobiliária. Abusividade.** Ausência de esclarecimentos e liberdade de contratação. Devolução integral na forma simples. **9. Recurso adesivo dos autores não conhecido, apelação dos autores parcialmente provida, e apelação da ré provida**" (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; 6ª Câmara de Direito Privado; Apelação nº 0018003-87.2011.8.26.0011; Relator: Des. Alexandre Lazzarini; Comarca: São Paulo; d.j: 08 de agosto de 2013).*

No presente caso, os requerentes realizaram o pagamento da comissão de corretagem e taxa "SATI" diretamente para a Coelho Fonseca Empreendimentos Imobiliários Ltda (fls. 48/53). Destaco que esta empresa recebeu os cheques dos autores "para serem entregues à Camargo Correa" (fls. 281/283).

Aludida intermediação não teve a anuência dos autores. Entretanto, evidente que eles não tinham liberdade de aceitar ou não aqueles serviços, haja vista que não o realizando não haveria conclusão da compra venda pelas partes.

Sendo assim, acolho o pedido de restituição dos valores da comissão de corretagem e taxa "SATI" **na forma simples.**

V – DOS DANOS MORAIS

Considerando os elementos acima apontados,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
 7ª VARA CÍVEL
 RUA ALEXANDRE DUMAS Nº 206, São Paulo - SP - CEP 04717-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

emerge cabível também a indenização por danos morais. Podem-se entender os danos morais como as lesões sofridas por uma pessoa, atingindo certos aspectos de sua personalidade em razão de injusta investida de outrem, causando avaria em sua moralidade e afetividade, fazendo brotar sentimentos de constrangimentos, vexames, sensações negativas e de desespero, em suma: de injustiça. Na verdade, os fatos por si evidenciam o prejuízo imaterial sentido pelos autores.

É certo que a indenização da lesão a direitos não patrimoniais tem previsão constitucional (artigo 5º, incisos V e X, da Constituição Federal), devendo ser observado o caráter dúplice desta verba, quais sejam, o aspecto compensatório em relação à vítima (para minimizar sua dor) e o aspecto punitivo em relação ao réu, (com o escopo de, através da punição, ser coibida a reiteração de condutas semelhantes pelo causador do dano).

Por outro lado, é notório que a indenização por dano moral não pode levar o beneficiário a um enriquecimento desproporcional. O valor deve equivaler para este como um alento ao desconforto sentido.

No que concerne ao dano moral, orienta a jurisprudência que:

"A indenização por dano moral deve ser fixada em termos razoáveis, não se justificando que a reparação venha a constituir-se em enriquecimento indevido, devendo o arbitramento operar-se com moderação, proporcionalmente ao grau de culpa, ao porte empresarial das partes, às suas atividades comerciais e, ainda, ao valor do negócio. Há de orientar-se o juiz pelos critérios sugeridos pela



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
 7ª VARA CÍVEL
 RUA ALEXANDRE DUMAS Nº 206, São Paulo - SP - CEP 04717-000
 Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

doutrina e pela jurisprudência, com razoabilidade, valendo-se de sua experiência e do bom senso, atento à realidade da vida, notadamente à situação econômica atual e às peculiaridades de cada caso" (STJ - REsp 203.755-MG, Rel. Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA - RSTJ 121/408).

Importa frisar que a capacidade econômica da ré é indiscutível e pode ser aferida por seu ramo de atividade e pelo vulto dos empreendimentos nos quais atua.

Considerando os fatos expostos, a demora na entrega do empreendimento, bem como que a finalidade do apartamento é para moradia, entendo razoável o montante pleiteado pelos autores de R\$ 20.000,00 (ficando R\$ 10.000,00 para cada um dos autores), suficientes para sanar o tempo de espera a que foram os autores submetidos e os transtornos provocados pelo atraso imputado às requeridas, bem como todo o *stress* e ansiedade decorrentes deste tipo de situação.

Esse valor deve ser corrigido desde a publicação desta sentença e acrescido de juros de 1% ao mês contados da citação.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a presente ação para condenar a ré:

a) ao pagamento de aluguel mensal de 0,5% sob o valor corrigido da venda do imóvel, por mês de atraso na entrega da obra, a partir de junho de 2011 até setembro de 2012;

b) ao pagamento de indenização de dano moral no valor de R\$ 20.000,00, com correção monetária a partir da sentença e juros de mora desde a citação;



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
7ª VARA CÍVEL
RUA ALEXANDRE DUMAS Nº 206, São Paulo - SP - CEP 04717-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

c) à devolução da quantia de R\$ 10.352,00, paga indevidamente a título de comissão de corretagem e R\$ 2.277,44, referente à taxa "SATI", com correção monetária a partir do ajuizamento da ação e juros de mora desde a citação;

d) à devolução da quantia de R\$ 1.904,92, referente à cobrança indevida das taxas condominiais, com correção monetária a partir do ajuizamento da ação e juros de mora desde a citação.

Em razão da sucumbência parcial e considerando a porção pequena em que sucumbiram os autores, arcará a ré com o pagamento das custas e despesas processuais, com correção monetária desde o desembolso, além de honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Após o trânsito em julgado, aguarde-se por 30 dias. Nada sendo requerido, arquivem-se os autos, com as cautelas de praxe.

Para cálculo da taxa de preparo recursal, considerar-se-á o valor singelo da causa.

P.R.I.

São Paulo, 05 de março de 2014.

ADRIANA BORGES DE CARVALHO

Juíza de Direito
 (assinatura digital)

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