



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

SENTENÇA

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

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

VISTOS

F. **(Omitido)** ajuizou ação de indenização por danos morais e materiais contra CAMARGO CORRÊA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A aduzindo que adquiriu o apartamento nº 134, do empreendimento "*Antígua*", com data de entrega para julho de 2011, já computada a cláusula de tolerância de 180 dias. Contudo o imóvel somente foi entregue em 14 de novembro de 2012. Alegou que além do atraso nas obras arcou com cobranças indevidas a título de comissão de corretagem no valor de R\$ 14.514,90 e taxa "SATI" de R\$ 2.478,15. Desse modo, requereu lucros cessantes de 0,8% sobre o valor mensal da locação do valor de mercado do imóvel, contados desde agosto/2011 a data de entrega do imóvel (novembro/2012), que dará o montante de R\$ 58.880,00, assim como a condenação da requerida aos danos morais de R\$ 20.000,00.

Citada, a requerida apresentou contestação (fls. 156/181) alegando em preliminar a ilegitimidade passiva. No mérito, aduz que



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

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 agosto de 2011 até o "habite-se", em decorrência da política de abatimento. Alega que o "habite-se" foi concedido em 15.06.2012. Arguiu o aquecimento no mercado imobiliário e as exigências da Administração Municipal para a demora na entrega das obras. Argumentou ausência de danos morais; indevida a devolução da comissão de corretagem; inexistência de lucros cessantes e pleiteia a improcedência do pedido.

Réplica às fls. 173/188.

É o relatório.

DECIDO.

Conheço diretamente do pedido, nos termos do artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil. O feito comporta julgamento antecipado, na medida em que a prova é essencialmente documental, sendo que ambas as partes já tiveram oportunidade de trazê-la aos autos, com a inicial e a contestação (art. 396, CPC).

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.

Aduz o autor que adquiriu o apartamento nº 134, torre A, do empreendimento "*Antigua*" e que além de sofrer em decorrência do atraso na entrega da obra, arcou com cobranças indevidas como: comissão de corretagem e taxa "SATI".

Em defesa, a requerida afirma ser legítima



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

todas as cláusulas contratuais estipuladas e justifica o atraso da obra pelo aquecimento do mercado imobiliário e as diversas exigências da Administração Municipal.

De acordo com o Capítulo IX da Escritura de Promessa de Venda e Compra (fls. 48/70), restou previsto o término das obras para 31/01/2011, com tolerância de 180 dias além do inicialmente previsto, ou seja, até julho de 2011.

Contudo, o autor somente recebeu as chaves do imóvel em 14/11/2012, ou seja, após 1 ano e 4 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 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.



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

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 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



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

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.

Constatada a infração contratual, cabível a condenação da requerida aos lucros cessantes pelo período em que o autor deixou 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 de prorrogação de 180 dias para a entrega do apartamento, como já delimitado. Nesse período, portanto, o imóvel não ficou disponibilizado ao autor, razão pela qual é devida a indenização.

O requerente pretende seja calculado o valor da indenização em 0,8% sobre o valor mensal de locação do valor de mercado 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



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

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 alugueros pagos no interregno, descabendo o pretendido 'bis in idem' - Verba honorária 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 (julho/2011 a novembro/2012)

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), o autor alegou a ocorrência de abusividade por parte da ré.



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

A imputação de tais valores ao comprador 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 tenha sido cientificado, o comprador desconhece esta exigência e, por isso, não há contrato de corretagem livremente estabelecido entre o comprador 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. 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,



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

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 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



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

0018003-87.2011.8.26.0011; Relator: Des.
Alexandre Lazzarini; Comarca: São Paulo; d.j:
08 de agosto de 2013).

No presente caso, o requerente realizou o pagamento da comissão de corretagem e taxa "SATI", no valor de R\$ 16.693,05 diretamente para a Fernandez Mera Negócios Imobiliários S/C Ltda (fls. 42/44).

Aludida intermediação não teve a anuência do autor. Entretanto, evidente que ele não tinha 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.

Considerando os elementos acima apontados, 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).



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

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 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 pelo autor de R\$ 20.000,00, suficientes para sanar o tempo de espera a que foi o autor



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

submetido e os transtornos provocados pelo atraso imputado à requerida, 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 julho de 2011 até novembro 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;

c) à devolução da quantia de R\$ 16.693,05, referente a somatória da comissão de corretagem e a taxa "SATI", 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 sucumbiu o autor, 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.



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

P.R.I.

São Paulo, 14 de abril de 2014.

ADRIANA BORGES DE CARVALHO

Juíza de Direito

(assinatura digital)