



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, Sala 203 - Santo Amaro
 CEP: 04717-000 - São Paulo - SP
 Telefone: 5548-3199 r235 - E-mail: stoamaro7cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:

Classe - Assunto

Requerente:

Requerido: **Courgete Empreendimentos S/A e outro**

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

VISTOS.

A. (Omitido) e outra ajuizaram *ação de indenização* em face de **COURGETE EMPREENDIMENTOS S/A** e **TUMBERGIA EMPREENDIMENTOS S/A**, alegando que, em 29/08/2007, adquiriram um imóvel em construção, com data de entrega prevista para o dia 31/12/2009. Relatam que receberam as chaves somente em 20/01/2012 e que o financiamento junto ao banco não foi liberado em razão do atraso na baixa da hipoteca pendente sobre o empreendimento, de responsabilidade das rés. Além disso, que foi cobrada a comissão de corretagem, sem qualquer informação prévia, caracterizando a venda casada, prática vedada pelo Código de Defesa do Consumidor. Assim, requerem a condenação das rés no valor de R\$ 160.000,00 pelos alugueres devidos desde a data da previsão de entrega até a data do recebimento das chaves, mais R\$ 17.892,20, equivalente à



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, Sala 203 - Santo Amaro
 CEP: 04717-000 - São Paulo - SP
 Telefone: 5548-3199 r235 - E-mail: stoamaro7cv@tjssp.jus.br

restituição da corretagem não contratada, além das despesas de condomínio no valor de R\$ 769,83. Pelos danos morais, pleitearam a condenação no valor de R\$ 20.000,00, tudo sem prejuízo das verbas de sucumbência.

Citadas, as rés apresentaram contestação (fls. 158/192), arguindo preliminar de ilegitimidade passiva da corré Tumbergia, pois somente a ré Courgete é incorporadora do empreendimento em questão. Ainda em preliminar, aduziram que descabe a restituição da comissão de corretagem, pois foi paga à empresa Lopes e não guarda relação com o compromisso de compra e venda. No mérito, asseveraram que os autores foram previamente informados sobre a hipótese de prorrogação da expedição do "habite-se", e que o atraso ocorreu por fatores imprevisíveis e alheios à sua vontade. Sustentam que o atraso no financiamento se deu por culpa dos autores, que não retiraram os documentos necessários no prazo estipulado e que não há previsão legal para o recebimento de alugueres no curso da obra, nem de restituição do valor do condomínio. Ao final, impugnaram o pedido de indenização por dano moral e o valor pretendido, aguardando o acolhimento das preliminares ou a improcedência da ação.

Réplica a fls. 247/289.

É o relatório.

DECIDO.

Conheço diretamente do pedido, com base no art. 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. A corré Tumbergia participou da relação jurídica estabelecida entre as partes, tendo



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, Sala 203 - Santo Amaro
 CEP: 04717-000 - São Paulo - SP
 Telefone: 5548-3199 r235 - E-mail: stoamaro7cv@tjssp.jus.br

firmado o compromisso de compra e venda juntamente com a ré Courgete, bem como do instrumento particular de compra e venda celebrado entre os autores e o agente financeiro, conforme se verifica do documento de fls. 88/111.

Além disso, ambas se coligaram para um mesmo fim, qual seja, a incorporação e construção do empreendimento. Respondem, portanto, de forma solidária, nos termos do art. 7º, parágrafo único do Código de Defesa do Consumidor.

No mérito, a ação **procede em parte**.

O ponto principal de divergência refere-se à responsabilidade das rés sobre os danos causados aos autores em decorrência do atraso da obra, ressaltando que este é incontroverso, pois as empresas demandadas não negaram que o imóvel não foi entregue na data prevista, qual seja, 31/12/2009, como estipulado no contrato.

Todavia, invocam a ocorrência de caso fortuito e imputam a culpa exclusiva dos autores, para eximirem-se da responsabilidade. Sem razão, como se verá.

De acordo com a cláusula 16ª, § 1º, do compromisso de compra e venda (fl. 75), restou pactuado o prazo de 180 dias como tolerância para a entrega das obras, além do inicialmente previsto – dezembro/2009 (fl. 60).

Contudo, mesmo diante do largo prazo de tolerância concedido às rés, a construtora o extrapolou, demorando 25 meses para a entrega da unidade aos autores.

Não há, portanto, como se acolher a alegação das requeridas de que o – extraordinário – atraso na obra tenha sido fruto 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, Sala 203 - Santo Amaro
CEP: 04717-000 - São Paulo - SP
Telefone: 5548-3199 r235 - E-mail: stoamaro7cv@tjsp.jus.br

falta de mão-de-obra e de material, além do excesso de chuvas. Quando muito, estes fatos poderiam ter gerado um retardamento admissível na obra (de alguns dias ou até algumas semanas). Mas, nada que justifique o atraso de mais 02 (dois) anos! Não se ignore, também, que até mesmo algumas das matérias jornalísticas colacionadas pelas rés datam do ano de 2010, quando elas já estavam em mora com os autores.

Nem mesmo o fato de as rés terem notificado os autores com duas novas promessas, não as exime da responsabilidade de cumprir a obrigação contratada. Trata-se, à evidência, de risco da atividade, que não pode ser imputado aos compradores, notadamente aos cumpridores de sua obrigação contratual, como é o caso dos demandantes.

Convém ressaltar que a dilatação do prazo de mais 180 dias já configura uma margem suficiente para suprir eventual atraso, em razão de ocorrências inesperadas, dentro do prazo principal. Não é admissível que a construtora considere a prorrogação como mera extensão do prazo principal.

Assim, amplamente configurada a infração contratual pelas rés, por sua culpa exclusiva. Em consequência, devem 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.

O entendimento dominante na jurisprudência deste Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo é de que esse prazo é razoável, não configurando qualquer abusividade. Nesse sentido:

"Descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo 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, Sala 203 - Santo Amaro
 CEP: 04717-000 - São Paulo - SP
 Telefone: 5548-3199 r235 - E-mail: stoamaro7cv@tjsp.jus.br

promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável" (AgRg no REsp 1202506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, j. em 07/02/2012). No mesmo sentido: AgRg no Ag 1036023/RJ, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, j. em 23/11/2010; AgRg no Ag 692.543/RJ, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, j. em 09/08/2007).

Definida a responsabilidade das rés, resta apurar a existência dos alegados danos e sua extensão. Os autores pretendem o recebimento de valores destinados ao aluguel no período em que não tiveram as chaves do imóvel, além das despesas de condomínio, corretagem e indenização por dano moral.

Danos materiais. 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 aos autores, razão pela qual é devida a indenização.

Os requerentes invocam a aplicação da cláusula 12ª, § 4º, letra 'a', do contrato, para calcular o valor pretendido, a título de taxa de ocupação, **fixada em 0,8% sobre o preço da venda corrigido.** Embora aludida cláusula faça alusão à rescisão contratual após a ocupação do imóvel pelos compradores o que não é o caso, pode ser aplicada para calcular o valor devido pelas demandadas.

No entanto, para o cálculo dos alugueres devidos, deve-se tomar como base o valor do bem estipulado em contrato, devidamente atualizado, e não o valor de venda do bem; até porque os autores não trouxeram nenhum documento apto a comprovar o valor de



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, Sala 203 - Santo Amaro
 CEP: 04717-000 - São Paulo - SP
 Telefone: 5548-3199 r235 - E-mail: stoamaro7cv@tjsp.jus.br

venda de R\$ 800.000,00 mencionado na inicial.

Despesas condominiais. Entendem os demandantes, que as despesas de condomínio dos meses de novembro de dezembro de 2011 não são devidas, por ter sido entregue o imóvel somente em 20 de janeiro de 2012. Nesse passo, pretendem o ressarcimento dos valores comprovadamente pagos (fls. 124/125), que totalizam a quantia de R\$ 769,83.

As rés alegam que o contrato definitivo para registro ficou disponível aos autores em novembro de 2011, porém só foi retirado em janeiro de 2012, juntamente com as chaves. Essa versão, no entanto, está contrariada pelos documentos de fls. 126/127, que comprovam que, em **22/11/2011**, foi o demandante quem cobrou das rés, informações a respeito do contrato; e somente em **05/01/2012**, a representante das demandadas informou ao co-autor, via *e-mail*, que o contrato – já assinado pelos autores – ainda não estava assinado pelos procuradores das rés, que estavam “de férias”; além disso, que as chaves seriam liberadas somente após o registro, ou, se o autor optasse por escolher a **Rossi** para a condução do referido registro.

Conclui-se, destarte, que os autores não receberam as chaves em novembro de 2011, como querem fazer crer as demandadas. Nesse contexto, importa frisar que a posse não se presume, sendo necessária a comprovação de que ela tenha sido transferida para os compradores, pelo menos, com a entrega das chaves, o que não se logrou demonstrar.

Logo, se os autores não puderam usufruir do imóvel comprado, diante do atraso provocado pelas rés, emerge cabível a restituição dos valores pagos pelos autores a título de despesas condominiais.

Despesas de corretagem. Os documentos de



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, Sala 203 - Santo Amaro
 CEP: 04717-000 - São Paulo - SP
 Telefone: 5548-3199 r235 - E-mail: stoamaro7cv@tjssp.jus.br

fls. 60/63 comprovam o pagamento de comissões pelos serviços de corretagem prestados pela Lopes (LR Consultoria de Imóveis Ltda.), no montante de R\$ 28.496,00.

Os autores celebraram contrato de compra e venda do imóvel com as rés; estas, por sua vez, contrataram a aludida empresa imobiliária para intermediação e comercialização do empreendimento. Tratam-se de relações jurídicas distintas, que não se confundem.

Isto porque, a incorporadora atua em conjunto com a imobiliária para um mesmo objetivo, qual seja, a venda do bem; esta última, por sua vez, atua no interesse exclusivo da incorporadora, eis que foi por ela contratada. Logo, a comissão sobre a venda do imóvel, normalmente a cargo do vendedor, não pode ser repassada para os compradores.

Nesse sentido, inclina a jurisprudência deste Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo:

"RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Taxa de Corretagem ou a título de assessoria imobiliária - Restituição - Pagamento pelos adquirentes demonstrado - Despesas que beneficiam apenas a vendedora e que foram indevidamente exigidas do comprador - Venda casada - Descabimento - Inteligência do disposto no artigo 39, I do CDC - Devolução do montante pago na forma fixada na sentença - Recurso desprovido. (Apelação no 0008409- 16.2012.8.26.0625, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Mendes Pereira, j. em 07/11/2012).

"Rescisão contratual cumulada com indenizatória (...) Praxe que atribui ao vendedor a responsabilidade pelo pagamento da intermediação - Inexistência de especificação



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, Sala 203 - Santo Amaro
 CEP: 04717-000 - São Paulo - SP
 Telefone: 5548-3199 r235 - E-mail: stoamaro7cv@tjsp.jus.br

diversa - Contrato de adesão, submetido aos ditames do CDC - Imposição da intermediadora - Devolução da corretagem - Sucumbência recíproca - Recurso provido em parte". (Apelação Cível no 9282587-64.2008.8.26.0000, 5ª Câmara de Direito Privado, Des. Rel. Erickson Gavazza Marques, j. em 03.10.2012).

Logo, o valor pago a título de despesas com corretagem deve ser restituído aos autores.

Danos morais. Considerando os elementos acima apontados, emerge cabível a indenização por danos morais aos demandantes. Pode-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 só 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



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, Sala 203 - Santo Amaro
 CEP: 04717-000 - São Paulo - SP
 Telefone: 5548-3199 r235 - E-mail: stoamaro7cv@tjsp.jus.br

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 das rés é indiscutível e pode ser aferida por seu ramo de atividade e pelo vulto dos empreendimentos nos quais atua.

Considerando, ainda, o tempo de espera a que foram os autores submetidos e os transtornos provocados pelo atraso imputado às rés, bem como todo o *stress* e ansiedade decorrentes deste tipo de situação, **entendo ser razoável a quantia de R\$ 20.000,00, conforme pretendida, para a reparação do dano moral.**

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

Diante do exposto e do mais que dos autos consta, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação ajuizada por **A. (Omitido) e outra** em face de **COURGETE EMPREENDIMENTOS S/A** e **TUMBERGIA EMPREENDIMENTOS S/A**, para condenar as rés a pagar aos autores:



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, Sala 203 - Santo Amaro
 CEP: 04717-000 - São Paulo - SP
 Telefone: 5548-3199 r235 - E-mail: stoamaro7cv@tjsp.jus.br

a) **danos materiais**, correspondentes aos alugueres, pelo tempo em que o imóvel ficou indisponível aos autores, no equivalente a **0,8% do valor do bem pactuado no contrato, devidamente atualizado, a ser calculado mediante liquidação, contando-se desde 01/07/2010 até 20/01/2012, data da entrega das chaves**. Os juros de mora serão computados a partir da citação;

b) **a quantia de R\$ 769,83, a título de reembolso das despesas condominiais** dos meses de novembro de dezembro de 2011, com correção monetária desde cada desembolso e juros de 1% ao mês contados da citação;

c) a quantia de R\$ 28.496,00, correspondente à **comissão de corretagem paga pelos autores à empresa imobiliária contratada pelas rés** para a intermediação da venda do imóvel, como acima fundamentado. A correção monetária deve incidir desde o desembolso e os juros de 1% ao mês, a partir da citação;

d) **a quantia de R\$ 20.000,00, pelos danos morais** experimentados pelos demandantes, com correção monetária a partir da publicação da presente sentença e juros de 1% ao mês a partir da citação.

Em razão da sucumbência, nos termos do parágrafo único do art. 21, do CPC, a ré arcará com integralidade das custas e despesas processuais, corrigidas desde o desembolso, além dos honorários advocatícios, que ora fixo em 10% (dez por cento) do valor atualizado da condenação.

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, considerar-se-á o valor singelo da condenação já especificada acima, no valor aproximado de



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, Sala 203 - Santo Amaro
CEP: 04717-000 - São Paulo - SP
Telefone: 5548-3199 r235 - E-mail: stoamaro7cv@tjssp.jus.br

R\$ 51.000,00.

P.R.I.

São Paulo, 05 de dezembro de 2012.

ADRIANA BORGES DE CARVALHO
Juíza de Direito
(assinatura digital)

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