



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
33ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1042898-17.2014.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Compromisso**
 Requerente: **LUIS ALEXANDRE BRANDÃO CASTRO e outro**
 Requerido: **CONSTRUTORA VALADARES GONTIJO S/A e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Douglas Iecco Ravacci**
 (Eu, Andréa S. Rodrigues, assist. Jud., subsc.)

Vistos.

Luis Alexandre Brandão e Roberta Normanha Bardauil Conte Brandão ajuizaram ação contra **Construtora Valadares Gontijo Ltda e Edifica- Empreendimentos, Arquitetura e Engenharia Ltda**, alegando terem firmado Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda em 01 de julho de 2009, cuja previsão de entrega era prevista para o dia 30/09/2011, não havendo previsão de cláusula de tolerância, e que a entrega somente se deu em agosto de 2013. Aludem ter realizado o pagamento de suas obrigações pecuniárias, realizando a quitação do saldo devedor com recursos próprios, bem como lhes fora cobrado indevidamente o valor de R\$ 15.110,96 a título de comissões de corretagem. Questionada a validade da cobrança, foram informados de que sem o pagamento da quantia não haveria a venda do imóvel. Requereram a inversão do ônus da prova, a condenação das requeridas ao pagamento de indenização pelos danos materiais correspondentes aos lucros cessantes e danos morais, bem como nas custas processuais e honorários advocatícios.

Citada a requerida Edifica Empreendimentos, Arquitetura e Engenharia Ltda (fls. 80), as requeridas ofertaram contestação em conjunto, dando-se a co-requerida por citada. Alegaram escassez de mão de obra e material, que configura caso fortuito, causando o atraso na entrega no imóvel até abril de 2012, momento em que as primeiras unidades foram entregues. Alegam que os autores quitaram a parcela final do imóvel somente no dia 30/04/2012 e que a entrega efetiva das chaves se deu em maio de 2012. Discorrem acerca da admissão pelo E.

1042898-17.2014.8.26.0100 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
33ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Tribunal de Justiça da tolerância de 180 dias para a conclusão das obras, a que a expedição do "habite-se" se deu em 28/12/2012. Insurgiram-se contra a pretensão indenizatória de danos materiais, e que houve efetiva prestação de serviço de corretagem. Insurgiram-se também contra os alegados danos morais, e requereram a aplicação das penas por litigância de má-fé, pela alteração substancial da verdade dos fatos. Requereram a improcedência da ação com a condenação dos autores ao pagamento do ônus da sucumbência ou, em caso de condenação nos lucros cessantes, que o termo inicial fosse fixado em 28/03/2012 até, no máximo, a entrega efetiva das chaves aos autores.

É o relatório.

Decido.

De início, anoto que se aplica na hipótese dos autos o Código de Defesa do Consumidor na medida em que, por um lado os autores constituem-se como compradores conforme disposto no art. 2º caput do referido diploma legal, haja vista serem destinatários finais do bem e, por outro, as rés se encontram enquadradas na definição legal de fornecedoras à vista do art. 3º da lei 8078/90, porquanto se organizam empresarialmente a fim de ofertar bens duráveis no mercado de consumo.

As partes celebraram contrato de compromisso de venda e compra da unidade autônoma e outros pactos, tendo as rés se comprometido a entregar o imóvel até 30/09/2011, não havendo estipulação de cláusula de tolerância (capítulo VIII, item 8.1).

É certo que a estipulação da cláusula de tolerância constitui praxe no mercado imobiliário e se justifica até para suprir determinados eventos que comumente podem ocorrer no andamento de uma obra e são aceitos pela jurisprudência, todavia, os casos em que foram reconhecidos possuíam cláusula contratual expressa indicando tal possibilidade, hipótese diversa dos autos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
33ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Entendimento contrário permitiria vantagem indevida às requeridas, onerando o consumidor, à mercê do prazo indeterminado e não contratado que se pretendeu impor.

Não se pode invocar, como excludente, ausência de mão de obra e materiais, posto que deve estar preparada para enfrentar, daí o prazo para a entrega da obra, por elas mesmas preestabelecido.

O artigo 47 do CDC é bastante claro ao estabelecer que as cláusulas contratuais deverão sempre ser interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor; e o artigo 39, inciso XII, estabelece que é prática abusiva deixar a fixação de seu termo inicial a exclusivo critério do fornecedor.

O contrato prevê o prazo de entrega do imóvel até 30/09/2011, o que torna claro o prazo limite da entrega do imóvel seria até aquela data e a partir de outubro de 2011 a ré incorreu em mora, devendo, por isso, ressarcir a parte autora pelas perdas e danos causados à luz do disposto no artigo 475 do CC. Confira-se:

“Compromisso de compra e venda. Atraso injustificadona entrega do imóvel. Inexistência de causa eximente da responsabilidade das alienantes. Mora configurada, não disponibilizado o imóvel à promissária após o prazo estendido. Lucros cessantes consistentes na impossibilidade de fruição do bem. Indenização cabível. Fixação de aluguel mensal, devido durante o período de atraso da obra, contado do término do prazo de carência até a efetiva entrega das chaves. Danos morais não configurados. Ressarcimento dos valores pagos pela corretagem e pelo serviço de assessoria técnico-imobiliária, cuja responsabilidade, no caso, é das promitentes, tratando-se de despesas para comercialização em massa de imóveis. Abusividade do repasse, tal como procedido, à consumidora. Venda casada e falta de adequada informação. Devolução, porém, a se fazer de modo simples. Prescrição incorrida. Inaplicabilidade do prazo prescricional trienal.”



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
33ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Inteligência dos incisos IV e V do § 3º do art. 206 do Código Civil. Sentença revista em parte. Recurso das rés desprovido e parcialmente provido o da autora.” (Ap.no. 4016368-28.2013.8.26.0562, Rel. Cláudio Godoy, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 27/08/2014) (g.n.)

No caso em tela, as requeridas pretenderam que se considerasse os documentos de folhas 152/153 que se tratam dos termos de vistoria e termo de recebimento do imóvel, todavia, os documentos e os fatos que apresentam são controversos e confusos.

O "habite-se" é documento expedido pela prefeitura, que certifica a conclusão da obra, sem o qual não se pode entregar as chaves do empreendimento, nem se pode permitir a habitação do imóvel, ou seja, o habite-se é condição *sine qua non* para a entrega das chaves.

Não bastasse a expedição do habite-se ter se dado em momento posterior à data em que alega ter realizado a entrega do imóvel, verifica-se que a instalação do condomínio também se deu em momento posterior, ou seja, apenas em 08 de agosto de 2013 (fls. 69/70), conforme ata que acompanha a inicial.

Para o consumidor, não basta a vistoria assinatura em termo como aquele constante às folhas 153, que sequer cita a entrega das chaves, mas a entrega do imóvel é o momento, obviamente após o habite-se e a assembleia de instalação do condomínio, em que este possa usufruir do bem com a exteriorização desta propriedade através da efetiva posse.

Sublinhe-se que o prazo de entrega do imóvel é fixado no contrato pelas próprias requeridas a quem caberia finalizar a entrega do imóvel e que não se poderá cogitar como prazo de entrega a data da vistoria ou do habite-se, tendo em vista que o imóvel, àquela data, não esteve disponível ao autor, para dele se utilizar como legítimo possuidor.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
33ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Assim, evidente a mora da ré na obrigação de entregar o imóvel no prazo ajustado. Manifesto o dano e o nexó de causalidade. Requeru o autor a compensação pelos danos materiais experimentados frente à impossibilidade de fruição do bem adquirido, com o pagamento de lucros cessantes, danos morais e a devolução dos valores cobrados a título de comissão de corretagem.

Ocorre que o atraso injustificado para a entrega do apartamento resulta em prejuízo pela mora, isoladamente, impedindo utilização do imóvel no período. Os reclamados lucros cessantes abrangem o que a autora deixou de lucrar com o pleno uso do bem. Vale dizer que o atraso resulta em perda da expectativa da posse, e de auferição de fruto, como por exemplo, com a locação a terceiros, revertendo em favor dele o aluguel daí obtido.

Uma vez que o atraso da entrega só pode ser tributado às requeridas, não ignorando sua obrigação na medida em que dispôs expressamente por contrato os termos para tanto, evidente que se sujeita ao ressarcimento dos danos causados. Confira-se:

“Compromisso de venda e compra. Atraso na entrega das obras. Inexistência de causa eximente da responsabilidade dos alienantes. Mora configurada, não disponibilizado o imóvel ao promissário após o prazo estendido. Lucros cessantes consistentes na impossibilidade de fruição do bem. Indenização cabível. Fixação de aluguel mensal, devido durante o período do atraso da obra, mas contado do término do prazo de carência até a entrega das chaves. Multa contratual inexistente. Bis in idem inadmissível. Inocorrência de danos morais, consideradas as circunstâncias do caso. Sentença parcialmente revista. Recursos providos em parte.” (Ap. nº 400979-91.2013.8.26.0562, rel. Cláudio Godoy, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 26/08/2014).

Na falta de esgotamento da instrução probatória, e não sendo o valor do contrato parâmetro para se aferir com a devida precisão os lucros cessantes, pois o valor do "aluguel" depende de inúmeros fatores (localização, padrão, acabamento interno oferta/procura etc), entendo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
33ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

que tal apuração deve ser feita em liquidação de sentença.

No tocante à comissão de corretagem deve ser restituída ao autor.

É evidente que o serviço favorecia à requerida. Não há, provado, contrato paralelo de corretagem, mas sim inclusão no contrato celebrado entre o autor e a requerida, quando da negociação do imóvel, de obrigação repassando o pagamento para o comprador. Bem evidente restou que a requerida disponibilizou espaço para os alegados corretores, que ali estavam para vender unidades do empreendimento (logo, para as requeridas).

Por óbvio, o preço do serviço está incluído no preço da unidade que se vende. A cobrança é abusiva, pois houve a cobrança do valor, imposta no ajuste e incontroversamente em relação derivada de consumo. De particular destaque: *“Como é sabido, de acordo com os usos, expressamente previstos no artigo 724 do Código Civil, os valores devidos a título de corretagem são custeados pelo vendedor e não pelo comprador. Caso haja previsão contratual de repasse do encargo, o que não é vedado pelo ordenamento, deve haver cláusula expressa nesse sentido e, em se tratando de relação consumerista, como a presente, com o devido destaque no compromisso de adesão.”* (TJSP, Ap. 0047568-13.2012.8.26.0577, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 17/09/2013, Rel. Carlos Alberto de Salles).

Ademais, procede o pedido de danos morais.

No caso em análise, o significativo atraso gerou expectativa indevida à parte compradora, que teve seus planos postergados, além da prorrogação estipulada em contrato, gerando-lhe insegurança e sofrimento que, por superarem o mero aborrecimento, posto que inviabilizada a finalidade da contratação por vários meses, dissabores estes que são aptos a gerar indenização.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
33ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A ofensa moral afeta o psiquismo, atinge a honra subjetiva e incide na alma, motivo pelo qual, nesse caso específico, não precisa ser comprovada por meios externos. Confira-se:

“Dano moral, exatamente porque moral, não se demonstra nem se comprova, mas se afere, segundo o senso comum do homem médio. Resulta por si mesmo da ação ou omissão culposa, in re ipsa, porque se traduz em dor, física ou psicológica, em constrangimento, em sentimento de reprovação, em lesão e ofensa ao conceito social, à honra, à dignidade. Dano moral, enquanto tal e porque não patrimonial, não se traduz em número.” (TJSP, Des. Silvia Rocha Gouvêa, Apelação nº 884.387-0/8)

No que tange ao *quantum*, a indenização por danos morais deve abranger, principalmente dois aspectos, quais sejam, a proporcionalidade e a razoabilidade da condenação em face do dano sofrido pela parte ofendida, bem como o caráter sancionatório e inibidor, o que implica o adequado exame das condições econômicas do ofensor e a exemplaridade – como efeito pedagógico.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos e extinto o processo, nos termos do art. 269, I do CPC. Condene as requeridas, solidariamente, ao pagamento dos lucros cessantes, a serem apurados em liquidação de sentença, desde outubro de 2011 até a efetiva entrega das chaves, incidindo atualização pela tabela prática do E. TJSP e juros de mora 1% a.m. desde a citação; ao ressarcimento dos valores cobrados a título de comissão de corretagem de forma simples, devidamente atualizados pela tabela prática do E. TJSP a partir do desembolso e com juros de mora de 1% a.m. a contar da citação; ao pagamento de indenização pelos danos morais suportados, cujo valor arbitro em R\$ 20.000,00, atualizados desde esta publicação e com juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
33ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Pela sucumbência, arcarão as requeridas com as custas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% sobre o valor da condenação.

P.R.I.

São Paulo, 09 de setembro de 2015.

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

