



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
23ª 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: **1023613-33.2017.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Daniela Marques da Silva Osório e outro**
 Requerido: **Forval 1 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (fortenge)**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcos Duque Gadelho Júnior**

Vistos.

Trata-se de AÇÃO DE INDENIZAÇÃO ajuizada por DANIELA MARQUES DA SILVA OSÓRIO e EDEVAN OSÓRIO DOS SANTOS em face de FORVAL 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. E FORTENGE CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. alegando, em síntese, que entabularam com primeira ré, em 23.02.2013, promessa de compra e venda de unidade autônoma (n.º 71), do Edifício Fontana de Trevi, com previsão de entrega do imóvel para fevereiro de 2014 e com prazo de tolerância contratualmente limitado em 180 dias (agosto de 2014)). No entanto, a entrega das chaves ocorreu apenas no dia seguinte ao da Assembleia de Instalação de Condomínio, isto é, em 02/06/2016. Pleiteiam, então, a aplicação da multa contratual prevista na cláusula 04.04, no período de agosto de 2014 a junho de 2015 no valor de R\$48.042,00, e indenização por danos morais. Juntaram documentos (fls. 20/83).

As requeridas apresentaram contestação (fls. 99/119), alegando, em preliminar, a ilegitimidade passiva da corré Fortenge. Sustentam, no mérito, que o atraso ocorreu por demora da municipalidade e por motivos de força

1023613-33.2017.8.26.0100 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
23ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

maior. Informam que os autores assinaram o termo de vistoria em 08/05/2014. Impugnam a aplicação da multa e a existência dos danos morais. Juntaram documentos (fl. 136/409).

Réplica às fls. 312/327.

Relatado o necessário, DECIDO.

A matéria controvertida é exclusivamente de direito e, no plano dos fatos, não há necessidade de produção de outras provas. Assim sendo, passo ao julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 355, I, do CPC.

A preliminar de ilegitimidade passiva do corré Fortenge não prospera. Isto porque a referida empresa integra o quadro societário da corré FORVAL, sociedade de propósito específico criada para determinado escopo (fl. 121). Tratando-se, portanto, de empresas do mesmo grupo econômico não há de se falar em ilegitimidade passiva, sendo caso de responsabilização solidária, ex vi dos arts. 7º e 14, do Código de Defesa do Consumidor. Além disso, perfeitamente aplicável a teoria da aparência, uma vez que o consumidor não é obrigado a conhecer todas as nuances jurídicas das incorporadoras (estatuídas, no mais das vezes, com propósitos específicos) e construtoras.

No mérito, a acolhimento da pretensão dos autores é medida de rigor.

Cuidando-se de genuína relação de consumo, a ré possui a obrigação de prestar serviço adequado ao consumidor, nos termos do artigo 22 do CDC. Ao consumidor, por sua vez, deve ser facilitada a defesa dos seus direitos, principalmente quando há verossimilhança nas suas alegações (artigo 6º, inciso VIII, do CDC). Trata-se, na hipótese, de *inversão legal do ônus da prova*, na qual a ré possui o ônus de provar alguma das causas excludentes previstas no § 3º, do art. 14, do CDC.

Pois bem. Os litigantes celebraram promessa de venda e compra de unidade autônoma em 23 de fevereiro de 2013 (fl. 24/45), tendo por objeto o apartamento n.º 71, do Edifício Fontana de Trevi, com prazo de entrega para



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
23ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

agosto de 2014 (fl. 29), já incluída a cláusula de tolerância de 180 dias, nos termos da cláusula contratual 5.09 (fl. 38)

Convém assentar de saída que não existir abusividade na referida cláusula, mesmo se tratando de um contrato de adesão. É uma dilação contratualmente avençada que não se mostra abusiva por se tratar de um lapso temporal razoável no contexto da complexidade da obra, sendo praxe no ramo da construção civil. Nesse sentido, o enunciado da súmula 164, do E.TJSP (*"É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível."*). E mais:

"COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. Incorporação imobiliária. Atraso na conclusão das obras - Cláusula de tolerância de 180 dias não é abusiva, sendo válida, portanto. Responsabilização da ré que teria início após o decurso daquele prazo previsto no contrato. Pedido indenizatório, contudo, inadmissível. Impossibilidade de imposição de sanção por analogia - Multa contratual e juros moratórios estipulados para a hipótese de mora do compromissário comprador no pagamento das prestações do preço do imóvel. Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual c.c. reparação de danos materiais improcedente. Recurso improvido (TJSP, Apel. 1062855-38.2013.8.26.0100, Paulo Eduardo Razuk, 17/03/2015).

Ocorre que, a despeito do alegado na peça contestatória, a *quaestio vexata* não versa sobre a validade e incidência da cláusula de tolerância. Isto porque o prazo limite de entrega do imóvel, incluídos os 180 dias de tolerância era agosto de 2014, mas a unidade só foi



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
23ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

efetivamente entregue em 02 de junho de 2015, conforme documentos de fl. 74/76.

E não há prova alguma de novação contratual sobre o prazo da entrega. Observo ainda que o termo de vistoria, sem a entrega das chaves, não traduz qualquer espécie de emissão na posse.

E lembro ainda, porque oportuno, que a expedição do habite-se, quando não coincidir com a imediata disponibilização física do imóvel ao promitente comprador (o que não se verifica no caso), não afasta a mora contratual atribuída à vendedora (Súmula 160, do E.TJ/SP). Cai por terra, portanto, os argumentos dos requeridos. Além disso, nos termos da Súmula 161 do E. TJ/SP: "*Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram "res inter alios acta" em relação ao compromissário adquirente*".

Como se vê, nenhum dos argumentos dos réus é capaz de infirmar o direito subjetivo dos autores.

O atraso da obra, portanto, restou cabalmente demonstrado. Assim, configurada a mora de aproximadamente de 10 meses (agosto de 2014 a junho de 2015), incide na espécie a multa contratual pactuada justamente neste sentido (cláusula 04.04 – fl. 37)

Sendo assim, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é lícita a condenação pela não fruição do imóvel durante o período da mor. Logo, com base na referida cláusula contratual, que estipula multa equivalente a 1% ao mês sobre o valor do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
23ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

contrato, arbitro o valor mensal de R\$ 4.804,20, correspondentes a 1,0% do valor do contrato (R\$480.420,00 – fl. 27).

Levando-se em conta o período de atraso (10 meses), somado aos critérios acima definidos, o valor total a ser indenizado pela requerida corresponde a R\$48.042,00.

No que concerne à indenização por danos morais, o atraso injustificado na entrega do imóvel não pode ser considerado mero aborrecimento ou dissabor. O inadimplemento contratual implica em abalo emocional e em insegurança para o adquirente, que se vê privado da fruição de seu imóvel por longo período. De maneira geral, a aquisição de um imóvel é fato marcante na vida das pessoas e representa, como no caso, o alcance do sonho da casa própria, justificando a angústia e frustração que sofrem os adquirentes em face de um atraso tão longo (dano in re ipsa). Considerando os critérios aceitos pela doutrina e jurisprudência, dentre eles o efeito punitivo a fim de evitar condutas semelhantes e a função reparadora da indenização, e atentando-se ao tempo de atraso, tem-se como suficiente a fixação do quantum em R\$8.500,00 para a autora.

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido ajuizado nesta lide, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I do CPC, para: i) condenar solidariamente os réus ao pagamento de R\$48.042,00, nos termos da multa contratual prevista no negócio jurídico (fl. 37), com correção monetária a partir do ajuizamento da ação, e juros moratórios de 1% ao mês a partir da data da citação;II) condenar solidariamente os réus ao pagamento de indenização por dano moral na quantia de R\$8.500,00, com correção a partir desta data (Súmula 362, do Superior Tribunal de Justiça) e juros de 1% ao mês, desde a citação

Em vista da sucumbência, condeno os réus ao pagamento das custas e despesas processuais, atualizadas desde os desembolsos, bem como



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
23ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

honorários advocatícios que arbitro em 10% do valor atualizado da condenação.

P. R. I.

São Paulo, 09 de fevereiro de 2018.

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