



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO  
3ª VARA CÍVEL  
RUA ALEXANDRE DUMAS Nº 206, São Paulo - SP - CEP 04717-000

fs. 1

SENTENÇA

Processo nº: 0062854-10.2012.8.26.0002 - Procedimento Ordinário  
Requerente: Erivan Paixão Barbosa da Silva  
Requerido: Quadra 138 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Claudio Salvetti D'Angelo

Vistos.

[REDACTED] move a presente *Ação de Obrigação De Fazer, c.c. Indenização por Danos Materiais e Morais, Devolução de Comissão de Corretagem e SATI*, contra **QUADRA 138 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA** alegando que, em 2008, firmara com a requerida, cessão de direitos de compra e venda sobre o imóvel apartamento 14 da Torre Alpina, do Condomínio Cores Jardim Sul - Vermelho. Ocorre que a previsão de entrega da obra era SETEMBRO DE 2011. Entretanto, até o ajuizamento da demanda, as chaves não foram efetivamente entregues. Desta forma, requereu: o afastamento da incidência de correção monetária sobre o saldo devedor desde setembro de 2011, a condenação da requerida em indenização por danos materiais e morais, da forma explicitada na inicial, além da devolução das quantias adimplidas a título de SATI, taxa de corretagem e de anuidade, devidamente atualizadas.

Uma vez citada, em sede de contestação, a requerida argumentou

0062854-10.2012.8.26.0002 - 1au da 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO  
3ª VARA CÍVEL  
RUA ALEXANDRE DUMAS Nº 206, São Paulo - SP - CEP 04717-000

fs. 2

a legalidade do prazo de carência. No mais, insurgiu-se contra os demais pleitos veiculados na inicial.

Houve réplica.

As partes não especificaram provas, requerendo o julgamento da lide.

**É o relatório. FUNDAMENTO e Decido.**

As questões preliminares se confundem com o mérito, sendo certo que ambas as requeridas possuem legitimidade passiva para a demanda.

No mérito, entendo que a ação merece ser julgada **parcialmente procedente**.

Inicialmente, entendo como aplicáveis as regras do CDC ao caso em tela. Trata-se de caso de responsabilidade objetiva, com incidência do artigo 14 do diploma consumerista.

No mais, a requerida não nega o atraso na obra, sendo que o atraso na entrega da unidade residencial, em verdade, ultrapassou até mesmo o prazo contratual de 180 dias.

Insustentável, portanto, a tese de ausência de danos materiais e morais em favor do autor.

Certamente se o autor agisse com atraso no pagamento em prazo muito mais exíguo que esse, o contrato já estaria rescindido e ele ainda teria que pagar uma série de penalidades, como multa e perda de quase totalidade dos valores pagos.

A alegação de caso fortuito ou força maior é, no mínimo, inocente, porquanto problemas burocráticos de obra fazem parte do dia-a-dia das construtoras, ou seja, são riscos da atividade, que toda

0062854-10.2012.8.26.0002 - lcu da 2



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO  
3ª VARA CÍVEL  
RUA ALEXANDRE DUMAS Nº 206, São Paulo - SP - CEP 04717-000

fs. 3

construtora competente leva em consideração para estipulação do prazo de entrega.

O atraso na entrega da obra não tem outro motivo senão a incompetência técnica da requerida.

No mais, entendo como nula a cláusula que prevê tolerância de 180 dias, pois não há, no contrato originário, cláusula semelhante em favor do comprador do imóvel.

A desigualdade entre os contratantes é evidente.

A requeridas poderia atrasar o quanto quiser a entrega das obras sob a alegação de caso fortuito, força maior, mas o autor deve sempre estar em dia no pagamento dos boletos. Basta um dia de atraso para que sejam cobrados juros e multa. Portanto, ilícita a cláusula contratual que prevê a tolerância de 180 dias apenas para a requerida, porquanto excessivamente onerosa para o consumidor.

O prejuízo material, nesse aspecto, dispensa provas, pois independentemente do destino que fosse dado ao imóvel, é certo que o autor com ele contava em seus planos e teve que rever as finanças por conta do enorme atraso na entrega. Não entendo, no entanto, ser o caso de pagamento de quantia referente a aluguel mensal, já que ausente prova efetiva nesse sentido. Não assiste razão ao autor quando pretende cobrar, cumulativamente, a cláusula penal estabelecida consensualmente e perdas e danos consistente nos aluguéis mensais (artigo 918 do Código Civil), ou seja, o credor pode exigir ou o cumprimento da obrigação ou a satisfação da cláusula penal. Não pode, porém, pleitear perdas e danos, exatamente porque a cláusula penal produz o efeito de cálculos pré-determinados de perdas e danos,

0062854-10.2012.8.26.0002 - 1au da 3



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO  
3ª VARA CÍVEL  
RUA ALEXANDRE DUMAS Nº 206, São Paulo - SP - CEP 04717-000

fa. 4

existindo exatamente para isso.

Quanto à restituição dos valores pagos a título de taxa de corretagem, de amênia e SATI, prescrita tal pretensão. De fato, os pagamentos foram feitos em 2008, sendo a presente ação ajuizada em 2012, quando já transcorrido o prazo trienal previsto pelo art. 206, §3º, IV.

No mais, é fato que, do contrato, não consta cláusula penal dirigida à requerida, mas apenas ao comprador. Possível adotar, por extensão e simetria para as requeridas, aquelas destinada ao comprador, ou seja, tanto a multa de 2%, quanto os juros de 1% ao mês, que haverão de incidir, porém, sobre o valor total do contrato, já que a ele se refere o atraso na entrega da obra.

Finalmente, cabível a indenização moral. De fato, não se trata de mero inadimplemento contratual. A requerida vendeu o imóvel, garantindo prazo de entrega e, certamente, usando das mais sofisticadas técnicas de marketing para convencer o consumidor a adquirir o aludido bem.

O autor, por seu turno, acreditou e resolveu investir no futuro da casa própria. No entanto, só teve desgaste emocional e transtornos financeiros. Considerando o valor do contrato, as condições financeiras das requeridas e as circunstâncias do fato, arbitro a indenização moral em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Isto posto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a presente ação para: a) declarar a ilicitude da cláusula de atraso; b) condenar a requerida, a pagar ao autor, a multa de 2% e os juros de 1% ao mês sobre o valor total do contrato, a correr desde a previsão inicial

0062854-10.2012.8.26.0002 - lãu da 4



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO PAULO  
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO  
3ª VARA CÍVEL  
RUA ALEXANDRE DUMAS Nº 206, São Paulo - SP - CEP 04717-000

de entrega do imóvel em setembro de 2011, com correção monetária pela tabela prática do TJSP desde a data do ajuizamento da ação, acrescido de juros de mora de 1% ao mês desde a citação e c) condenar ainda as requeridas ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), com correção monetária pela tabela prática do TJSP a partir desta data e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.

Sucumbentes na maior parte dos pedidos, arcará a requerida com o pagamento do valor das custas, despesas processuais e dos honorários do patrono do autor, ora arbitrados em 10% (dez por cento) do valor total da condenação. Não sobrevivendo Recurso de Apelação recebido no efeito suspensivo, terá a parte sucumbente 30 dias para efetuar o pagamento do montante da condenação em favor do autor, sob pena de ser acrescida a este valor a multa de 10% prevista no artigo 475- J do CPC.

R.P.I.

São Paulo, 13/02/14.

**CLAUDIO SALVETTI D'ANGELO**  
**JUIZ DE DIREITO**

0062854-10.2012.8.26.0002 - 1au da 5