



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**17ª 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: **1105940-06.2015.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Promessa de Compra e Venda**  
 Requerente: [REDACTED]  
 Requerido: **Pdg Spe 16 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Luciana Biagio Laquimia**

**V I S T O S .**

Cuida-se de ação de rito ordinário ajuizada por [REDACTED] em face de **PDG SPE 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** visando à declaração de rescisão do contrato entre as partes entabulado em 30 de maio de 2013 para aquisição do apartamento 57 da Torre 01 no Condomínio Evolution Diadema em virtude do atraso na entrega da unidade e, bem assim, a obter restituição dos valores pagos à requerida, além da devolução integral do valor a título de comissão de corretagem e taxa Sati. Ao pleito agrega pretensão de indenização por danos morais.

Com a petição inicial vieram os documentos de fls. 11/63.

A ré ofertou contestação às fls. 77/131. Destaca preliminar de ilegitimidade passiva. No mérito, aduz não ter tido culpa pelo atraso da obra, devendo ser reconhecido o caso fortuito/força maior como excludente de culpa. Sustenta a legalidade das cláusulas contratuais e defende que a devolução dos valores deve ocorrer nos termos da cláusula 8.4, alínea *a*, além de ser devida a cobrança de corretagem e taxa Sati. Refuta o pedido de indenização por danos morais. Pugna pelo acolhimento da preliminar e, no mérito, pela improcedência dos pedidos. Juntou documentos (fls. 132/231).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**17ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**1105940-06.2015.8.26.0100 - lauda 1**

Réplica às fls. 235/241, rechaçando os termos da contestação e reiterando o conteúdo da preambular.

Instadas à especificação de provas, ambas as partes postularam o julgamento antecipado da lide às fls. 244/245 e 247/250.

A r. decisão de fls. 251/252 determinou a suspensão do curso processual até julgamento do Recurso Repetitivo 1.551.956.

**É o relatório do necessário.**

**Passo a decidir.**

Cumpre, antes de mais nada, proceder ao exame da preliminar argüida em sede de contestação.

Inexiste a alegada carência da demanda por ilegitimidade passiva suscitada pela ré, na medida em que a autora aponta a requerida como sendo responsável pelas cobranças levadas a efeito. Se a ré tem ou não - a alegada responsabilidade, a matéria ventilada diz com o mérito da demanda.

Ainda assim não fosse, a ré, em verdade, é responsável solidária, nos termos do art.7º, par.único, do CDC, na medida em que participou da construção, compra e venda e demais contratos celebrados. Este foi o entendimento consagrado no REsp nº 1.551.951:

*. Legitimidade passiva 'ad causam' da incorporadora, na condição de promitente-vendedora, para responder pela restituição ao consumidor dos valores pagos a título de comissão de corretagem e de taxa de assessoria técnico-imobiliária, nas demandas em que se alega prática abusiva na transferência desses encargos ao consumidor.*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**17ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**1105940-06.2015.8.26.0100 - lauda 2**

Rechaçada a preliminar, cumpre passar sem mais delongas ao exame do mérito.

Conheço diretamente do pedido, a teor do artigo 355, inciso I, do Novo Código de Processo Civil, diante da ausência de necessidade de dilação probatória para deslinde da controvérsia nestes autos posta.

A hipótese é de **parcial procedência** da demanda.

Com efeito.

No mérito, no tocante à entrega do imóvel adquirido pela parte autora, o contrato estabeleceu que a conclusão da obra ocorreria no último dia do mês de abril de 2015 (fl.25, cláusula L.1), ou seja, 30/04/2015, com prazo de tolerância de 180 dias (fl.25, cláusula L.2). Logo, o imóvel, já contada a carência, deveria ser entregue em 31/10/2015.

A mora da ré ocorreu, portanto, a partir de 1/11/2015, sendo que, a partir de tal data, verifica-se o inadimplemento por parte da requerida, que autorizava a resolução do contrato, por culpa exclusiva da ré.

Todavia, quando da distribuição da ação e até a presente data, o imóvel não havia sido entregue, considerando-se como entrega apenas o termo de recebimento das chaves por parte da autora, inexistente nos autos, data em que efetivamente se poderia considerar cumprida a obrigação da requerida e que não se confunde com a mera expedição de “habite-se”. Neste particular, as partes divergem apenas quanto ao valor a ser restituído à parte autora.

Com efeito, *in casu*, o próprio contrato pactuado entre as partes prevê uma cláusula de carência para a entrega do imóvel estipulada em 180

**1105940-06.2015.8.26.0100 - lauda 3**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**17ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

(cento e oitenta) dias, justamente para que a parte requerida se resguardasse acerca de fatores naturais e humanos que causassem alguma espécie de atraso no andamento das obras, dentre elas chuvas excessivas e falta de mão de obra e de materiais.

Neste contexto, as chuvas em excesso, inadimplência de compradores e a falta de mão de obra e de materiais e outras descritas na inicial traduzem hipóteses de fortuito interno que é incapaz de legitimar o atraso no cumprimento da obrigação. A ocorrência de chuvas acima da média faz parte do risco da atividade da requerida, pois estas trazem consequências diretas para o setor da construção civil, de forma que tal fator é e deve ser levado em consideração quando da estipulação de qual seja o prazo de entrega do imóvel.

Não é outro o motivo da inclusão de uma cláusula que prevê a dilação do prazo contratualmente previsto. Decorrido tal prazo, está inexoravelmente configurada a mora por parte da promitente vendedora, ora requerida, que deixou de cumprir com sua prestação nos termos do pacto contratual. Repise-se, no caso concreto, *até a presente data, não há comprovante documental de entrega do imóvel*, tendo sido ultrapassado o prazo de tolerância para entrega do imóvel. Da mesma forma, problemas de obtenção de financiamento junto a bancos, inadimplência de compradores ou a falta de mão de obra para o setor como a escassez de materiais de construção inserem-se no risco da atividade das requeridas.

Ademais, não se encontram presentes as excludentes da causalidade, quais sejam imprevisibilidade, irresistibilidade e externidade.

O prolongamento indefinido do cumprimento da obrigação, ainda que em virtude de chuvas excessivas e outros fatores, implicaria a transferência dos riscos do empreendimento para o consumidor, o que se mostra inadmissível.

No caso em tela, a requerida não cumpriu com suas obrigações, deixando de entregar a unidade imobiliária prometida no prazo estipulado



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**17ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

em contrato, extrapolando, ainda, o prazo de tolerância contido em cláusula contratual específica.

Com efeito, não se trata de pedido de desfazimento puro e simples por parte da autora, mas fundamentado em inadimplemento da requerida. Não estamos diante de uma hipótese de rescisão unilateral do contrato em virtude do arrependimento puro e simples, mas diante de uma hipótese de resolução do contrato por descumprimento do devedor, no caso as requeridas.

Em decorrência do inadimplemento, a autora tem pleno direito à restituição dos valores pagos à requerida, com observação no que se refere aos valores relativos à corretagem e taxa Sati.

No que pertine às cobranças da taxa SATI e corretagem, deve-se observar o quanto decidido pelo Colendo STJ no recurso repetitivo sobre os temas.

*“RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. VALIDADE. PREÇO TOTAL. DEVER DE INFORMAÇÃO. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICOIMOBILIÁRIA (SATI). ABUSIVIDADE DA COBRANÇA. I - TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DO CPC/2015: 1.1. Validade da cláusula contratual que transfere ao promitente-comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda de unidade autônoma em regime de incorporação imobiliária, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**17ª VARA CÍVEL**  
 PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**1105940-06.2015.8.26.0100 - lauda 5**

*do valor da comissão de corretagem. 1.2. Abusividade da cobrança pelo promitente-vendedor do serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere, vinculado à celebração de promessa de compra e venda de imóvel. II - CASO CONCRETO: 2.1. Improcedência do pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo em vista a validade da cláusula prevista no contrato acerca da transferência desse encargo ao consumidor. Aplicação da tese 1.1. 2.2. Abusividade da cobrança por serviço de assessoria imobiliária, mantendo-se a procedência do pedido de restituição. Aplicação da tese 1.2. III - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO". (STJ, REsp 1599511/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 24/08/2016, DJe 06/09/2016) - grifei*

Improcede, portanto, o pedido de devolução do valor a título de comissão de corretagem, sendo procedente a restituição à autora dos valores pagos relativos à taxa Sati, nos termos do quanto decidido pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça.

Anoto que a devolução das quantias deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição, nos termos da súmula n° 2 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Insufismáveis, por fim, os danos morais sofridos pela parte autora.

É cristalino o fato de que o atraso na entrega de imóvel



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**17ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**1105940-06.2015.8.26.0100 - lauda 6**

constitui fato que causa abalo à honra subjetiva do adquirente, causando transtornos de monta a serem reparados pelo seu causador. O atraso causou angústia e transtornos de monta, afetando a tranquilidade da família e a paz de espírito da autora. Sopesadas as circunstâncias do caso concreto e as condições pessoais das partes, fixa-se indenização por danos morais no equivalente a R\$5.000,00, montante que entendo suficiente à luz do binômio reparação/sanção.

Por tudo quanto exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a presente ação ajuizada por [REDACTED] em face de **SPE 16 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** para se declarar a resolução do contrato descrito na inicial, por culpa exclusiva da ré. Nesse mesmo passo, condeno a ré a restituir à demandante os valores quitados, com dedução do valor pago a título de comissão de corretagem nos termos do quanto decidido pelo CSTJ, sendo que a devolução deverá ser feita de uma só vez.

Condeno a ré, ainda, no pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), corrigido a partir desta data, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês contados da citação.

Tendo decaído a autora de parcela mínima do pedido, fica à ré integralmente carreada a responsabilidade pelo pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, ora fixados em 20% sobre o valor da condenação.

Em consequência, **JULGO EXTINTO** o feito, com resolução do mérito, o que faço a teor do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Em caso de recurso de apelação, intime-se a parte contrária



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**17ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**1105940-06.2015.8.26.0100 - lauda 7**

para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias úteis (art. 1.010, §1º, do CPC).

Após, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, com as homenagens e cautelas de estilo.

Com o advento da Lei nº 13.105/2015, o juízo de admissibilidade é efetuado pelo juízo *ad quem*, na forma do artigo 1.010, § 3º, a seguir transcrito: “Após as formalidades previstas nos §§ 1º e 2º, os autos serão remetidos ao tribunal pelo juiz, independentemente de juízo de admissibilidade.”.

Conforme Comunicado CG nº 916/2016, em conformidade com o disposto no artigo 1.010, §3º do NCPC e com a revogação do artigo 1.096 das NSCGJ (Provimento CG nº 17/2016), estão as unidades judiciárias dispensadas do cálculo e da indicação do valor do preparo recursal.

Oportunamente, com o trânsito em julgado, aguarde-se por cinco dias manifestações das partes. No silêncio, remetam-se os autos ao arquivo provisório, com as cautelas de praxe e as formalidades legais. P.R.I.

São Paulo, 01 de fevereiro de 2017.

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

**1105940-06.2015.8.26.0100 - lauda 8**