



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
5ª VARA CÍVEL
RUA JOSÉ MAURÍCIO, 103, Guarulhos - SP - CEP 07011-060
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1012129-08.2015.8.26.0224**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **Henrique de Souza Brugugnoli**
 Requerido: **Lazio Investimentos Imobiliários Ltda. e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Ana Rita de Figueiredo Nery**

Vistos.

HENRIQUE DE SOUZA BRUGUGNOLI ajuizou ação de indenização por danos materiais e morais e restituição de quantias pagas em face de LAZIO INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e TECNISA S/A. Alega, em suma que em fevereiro de 2011 o Autor procurou as Rés e adquiriu a unidade 104, da torre B, do futuro empreendimento Condomínio Flex Guarulhos, por instrumento particular de compromisso de venda e compra de unidade autônoma. Narra que esta unidade tinha o prazo de entrega em 31 de dezembro de 2013. Ocorre que até a data do ingresso da presente ação a unidade não foi entregue. Requer: a) indenização a título de lucros cessantes; b) multa contratual; c) indenização por danos morais; d) restituição dos valores pagos à título de corretagem e taxa por assessoria técnico imobiliária e taxa de intermediação imobiliária; e) restituição de despesas condominiais. Com a inicial vieram documentos às fls. 20/80.

Devidamente citadas, as Rés contestaram o feitos (fls. 97/122). Aduz, preliminarmente, a ilegitimidade passiva da corré TECNISA. Afirma que os valores pagos a título de corretagem e taxa SATI, foram pagos à empresa TECNISA CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA. A qual mesmo sendo do mesmo grupo empresarial tem sua finalidade distinta. Assevera ainda que o atraso da entrega ocorreu por caso fortuito e de força maior. Deste modo, não tendo culpa objetiva no atraso. Com a contestação vieram documentos às fls. 127/206.

Réplica às fls. 210/218, em que são repisados os argumentos iniciais.

É o relatório,

Decido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
5ª VARA CÍVEL
RUA JOSÉ MAURÍCIO, 103, Guarulhos - SP - CEP 07011-060
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

O processo comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 330, I do Código de Processo Civil.

Rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva destacada pelas Rés, porque ambas pertencem ao mesmo grupo econômico, tendo interferência no negócio jurídico descrito na inicial, respondendo solidariamente nos termos dos artigos 7º, parágrafo único do CDC e 28, parágrafo 2º, do mesmo diploma legal. Ademais, evidencia tal relação a constituição de advogado comum.

O pedido é parcialmente procedente.

Reconhece-se a presença, entre as partes, de relação de consumo, figurando as Rés como fornecedoras de produtos e serviços e o autor, consumidor e destinatário final deles. Aplicáveis, portanto, os princípios e regras que informam o Código de Defesa do Consumidor. Da mesma forma, não se recusa a natureza de contrato de adesão do negócio preliminar celebrado entre as partes, razão pela qual a interpretação de suas cláusulas deve ser feita de forma favorável ao contratante aderente.

A conclusão e entrega do imóvel estava prevista para a partir de 31 de dezembro de 2013. Admitida aqui como válida (porque razoável e compatível com a natureza do negócio) a cláusula de tolerância não superior a 180 dias, independentemente da ocorrência de motivo de força maior, o prazo se esgotou junho de 2014; porém, o imóvel até a presente data não foi entregue.

Não aproveitam às rés os argumentos expendidos em contestação, mormente porque as justificativas pelo atraso se enquadram como "fortuito" ou "força maior", mas sim fatos totalmente previsíveis dado vultu do empreendimento e o knowhow da empreendedora. Afora isso, percalços no andamento das obras decorrem do risco da atividade empresarial realizada pela ré.

Segundo o ensinamento de Arnaldo Wald, na responsabilidade contratual, mormente na hipótese de obrigação de resultado, assumida por uma das partes o simples fato de ter ocorrido o inadimplemento importa em presunção de culpa, cabendo ao devedor, que não cumpriu a obrigação, fazer a prova da ocorrência de força maior, caso fortuito, culpa do outro contratante ou outro fato que possa excluir a responsabilidade. (in Obrigações e Contratos, 2ª Edição, Editora Revista dos Tribunais, p. 480).

Assinalada a responsabilidade das rés, passa-se à análise dos danos:

Caracterizado está o dano moral, tendo em vista o longo período de descumprimento do contrato, causa, certamente, de abalo psicológico e emocional.

Quem compra um imóvel, para fins de moradia, constrói um projeto de vida,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
5ª VARA CÍVEL
RUA JOSÉ MAURÍCIO, 103, Guarulhos - SP - CEP 07011-060
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

faz programações familiares e financeiras. Destaca-se, ainda no que diz com a condenação por danos morais, que a aquisição de bem imóvel com finalidade residencial carrega em si expectativas sociais para além do empenho econômico-financeiro.

À luz desses parâmetros, ao que se soma o fato de o atraso ter atingido um ano e meio e ainda por não ter sido entregue, mostra-se razoável a fixação dos danos morais no patamar de R\$15.000,00, corrigidos monetariamente a contar desta data, com juros de mora de 1% a.m. a contar da citação.

No mais, em razão do atraso na entrega do imóvel, ficou a parte autora privada de fruí-lo economicamente. Daí porque patente o dano material que se pretende: pelo que razoavelmente a autora deixou de ganhar (lucros cessantes) no período de atraso da entrega do bem imóvel.

O mencionado atraso impediu que o Autor fruísse economicamente do bem, independentemente se o imóvel se destinava à moradia. Assim, diante a reiterada jurisprudência a taxa mensal a ser fixada a título de lucros cessantes é de 0,5% ao mês, a ser calculada sobre o valor de contrato do imóvel, devidamente corrigido por índice da tabela prática do TJSP, a contar de junho de 2014 até a efetiva entrega das chaves.

As despesas e taxas de condomínios cobradas até a entrega das chaves devem ser reembolsadas. O autor não pode ser responsabilizado pelo pagamento de quantias se a unidade ainda não havia sido liberada. O contrato não pode ser invocado no caso em discussão, pois ainda que tenha sido instituído o condomínio, o autor apenas poderia ser responsabilizado pelo pagamento da quantia se estivesse exercendo a posse da unidade, o que não ocorreu por culpa da ré.

No mais, assiste razão ao autor na parte em que pretendem a condenação da Ré à devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem, sob a alegação de que o fornecimento desses serviços lhes foi imposto, prática considerada abusiva. É fato incontroverso o pagamento pela autora de valores a título de comissão de corretagem.

A teor da regra do artigo 722 do Código Civil, pelo contrato de corretagem, uma pessoa se obriga a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas. É da essência do contrato de corretagem a aproximação pelo corretor de pessoas interessadas na celebração de um negócio jurídico. Concluído o negócio jurídico, como resultado da intermediação, nasce ao corretor o direito à percepção da remuneração pactuada.

Na hipótese dos autos, a conclusão do negócio jurídico sub judice não resultou de efetiva atividade de corretagem. Com efeito, o Autor, espontaneamente,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
5ª VARA CÍVEL
RUA JOSÉ MAURÍCIO, 103, Guarulhos - SP - CEP 07011-060
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

compareceu ao stand de vendas do empreendimento imobiliário e foram atendidos por vendedores contratados pela ré. A comissão imposta constitui, pois, obrigação iníqua, em violação ao sistema de proteção ao consumidor (artigo 51, IV, da Lei n. 8.078/1990).

Cito, nesse sentido, precedente do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

"No mérito, verifica-se que se cuida de verdadeira hipótese de venda casada, pois, condicionada a venda do imóvel, a contratação do Serviço de Assistência Técnica Imobiliária SATI. Nos termos do artigo 39: É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas: I condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos. Nem se alegue que o autor estava ciente de que seria responsável pelo pagamento da taxa (serviço de assessoria técnica imobiliária), pelo só fato de que assinou o relatório de compra e venda de unidade, como se vê a fls. 64, pois, era necessário, por parte do vendedor, esclarecer qual era a finalidade da taxa. Saliente-se que o serviço a ser prestado deveria ter sido acompanhado de informações claras, o que não consta dos autos. (...) De outro, no que toca à comissão de corretagem, dispõe o artigo 722, do Código Civil que: Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas.. O contrato de corretagem é classificado por Antônio Carlos Mathias Coltro em Contrato de Mediação ou Corretagem, inserido em Contratos Nominados, de Yussef Said Cahali, Editora Saraiva, 1995, página 50, como sendo contrato envolvendo duas ou mais pessoas, objetivando determinado fim (no caso a formação de negócio jurídico outro, pela aproximação dos interessados, estabelecendo entre eles acordo de vontades). Para que o corretor faça jus a comissão é necessário que ele não só aproxime as partes interessadas, mas também, que esta aproximação alcance o resultado útil, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes. (...) O corretor tem direito à comissão ou corretagem pelo sucesso de seu trabalho, ou seja, o corretor somente tem direito à



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
5ª VARA CÍVEL
RUA JOSÉ MAURÍCIO, 103, Guarulhos - SP - CEP 07011-060
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

remuneração em função do resultado útil. É contrato de resultado e não de meio, de maneira que a remuneração é devida ao corretor se o negócio se aperfeiçoar na integralidade, sendo exatamente este o resultado útil que se exige da intermediação. (...) Entretanto, extrai-se que ao autor não pode ser carreada a obrigação de desembolsar também este valor, uma vez que não contratou qualquer corretor que o auxiliasse na procura de imóvel, que o aproximasse de um vendedor, ao contrário, ele mesmo dirigiu-se ao stand de vendas do empreendedor para obter informações, e, ao final, celebrar o instrumento de compra e venda. A comissão do corretor deve ser paga por aquele que o contratou. In casu, é de responsabilidade financeira da vendedora, que contratou a prestação de serviços, contudo, poderá ser dirigida a cobrança ao comprador, mas é necessário que haja entre as partes celebração de negócio jurídico. Ainda que se trate de praxe comercial, a condição para o recebimento de corretagem é a existência de um contrato, seja ele escrito ou verbal (pelo contrato de corretagem..., art. 722, CC), justamente porque a comissão de corretagem implica existir relação contratual entre as partes. Na espécie dos autos, nenhuma dúvida paira quanto à ausência desta previsão no instrumento contratual reproduzido às fls. 69/72, o que impossibilita, per se, a cobrança do encargo. (TJSP, Apelação n. 0080545-84.2011.8.26.0224, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Beretta da Silveira, j. 26.3.2013). "

Da mesma forma, a imposição de contratação de Serviços de Assessoria e de Intermediação Imobiliária configura prática abusiva, nos termos do artigo 39, I, da Lei n. 8.078/1990, na medida em que condiciona o fornecimento de produto ou serviço a fornecimento de outro produto ou serviço (venda casada); a abusividade da cobrança decorre, ainda, da inobservância ao direito de informação (artigo 6º, III, da lei consumerista), porque não especificada a natureza do serviço.

Assim, de rigor a condenação das rés à obrigação de restituírem ao autor as quantias pagas a título de comissão de corretagem (R\$ 8.730,02), assessoria técnico imobiliária (R\$ 650,00) e taxa de intermediação imobiliária (R\$ 3.033,97), corrigidas monetariamente desde o desembolso e acrescidos de juros legais desde a citação (1% ao mês)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARULHOS
FORO DE GUARULHOS
5ª VARA CÍVEL
RUA JOSÉ MAURÍCIO, 103, Guarulhos - SP - CEP 07011-060
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Enfim, improcedente o pedido de incidência inversa da multa contratualmente prevista para a hipótese de mora da construtora. A mora da Ré, por ausência de previsão contratual de cláusula penal antecipatória das perdas e danos foi resolvida pelo arbitramento de lucros cessantes, conforme fundamentação acima.

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido, nos termos do artigo 269, I do Código de Processo Civil e faço para: a) condenar as Rés, solidariamente, a pagar ao Autor indenização pelos danos materiais, em percentual correspondente a 0,5% sobre o valor do atualizado do contrato, corrigido a cada ano por índice da tabela prática do TJSP, incidente juros de mora de 1% ao mês a contar da citação; (b) condenar as Rés, solidariamente, a pagar ao Autor indenização por danos morais no importe de R\$15.000,00 (quinze mil reais), corrigidos monetariamente a contar desta data e com juros de mora de 1% a partir desta data até o efetivo pagamento; (c) condenar as Rés a restituírem ao Autor valores pagos pelo autor a título de comissão de corretagem e serviços intermediação e assessoria imobiliária, (R\$12.413,99), corrigidos a contar do desembolso, incidentes juros de mora de 1% ao mês a contar da citação ; (d) Condenar as Rés a restituírem ao Autor despesas condominiais pagas até a entrega das chaves, incidentes correção monetária a contar de cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.

Por ter sucumbido em maior parte do pedido, serão as rés responsáveis pelos pagamentos das custas e honorários advocatícios que fixo em 15% do valor total da condenação. Nada sendo requerido em termos de cumprimento de sentença, autos ao arquivo.

P.R.I.

Guarulhos, 13 de outubro de 2015.

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