



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA de SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**15ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, SÃO PAULO - SP - CEP 01018-010**

**SENTENÇA**

Processo nº: 1014773-68.2016.8.26.0100

Classe - Assunto **Procedimento Comum**

Requerente: \_\_\_\_\_ e outro

Requerido: Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.

Juíz de Direito: Dr. Fernando Antonio Tasso

Vistos.

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

moveram a presente ação de indenização por danos materiais e morais c/c restituição de quantias pagas em face de **BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A** alegando, em síntese, que em 18 de maio de 2013 as partes celebraram instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel, sendo pactuada a entrega do bem aos autores em julho de 2015.

Relataram que apesar de estarem em dia com as parcelas do referido imóvel, a empresa requerida descumpriu o quanto pactuado e deixou de entregar o imóvel na data acertada. Nesses termos, requereram a suspensão da aplicação de juros e encargos sobre o saldo devedor final, em razão do atraso na entrega da obra e indenização pelos lucros cessantes e devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem, taxa Sati. Ainda pleitearam a sua condenação em danos materiais e morais.

Validamente citada, a requerida apresentou contestação tempestiva, alegando, preliminarmente, a necessidade de suspensão do processo em razão de determinação do STJ no REsp nº1551956/SP.

No mérito aduziu ser impossível a aplicação de multa por atraso na entrega, uma vez que a cláusula de tolerância e a cláusula penal são válidas e o descabimento de indenização pelos lucros cessantes e do congelamento do saldo devedor. Por fim, aduziu serem indevidas as indenizações por danos morais e materiais.

Réplica às fls. 227/234.

**É o relatório.**

**Fundamento e decidio.**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA de SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**15<sup>a</sup> VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, SÃO PAULO - SP - CEP 01018-010**

**1014773-68.2016.8.26.0100 - lauda 1 -ABQG**

O feito comporta julgamento antecipado nos termos do artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil porquanto a matéria em comento é de direito, sendo que os fatos relevantes já se encontram comprovados documentalmente.

O pedido é parcialmente procedente.

Trata-se de ação ação de indenização por danos materiais e morais c/c restituição de quantias pagas a título de comissão de corretagem e taxa SATI .

A questão envolvendo a devolução integral dos valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa SATI, não será discutida neste momento, em razão da suspensão determinada pelo Superior Tribunal de Justiça.

Não obstante, passa-se ao julgamento parcial de mérito quanto aos pedidos de a suspensão da aplicação de juros e encargos sobre o saldo devedor final, indenização pelos lucros cessantes, danos materiais e morais.

#### **Regime jurídico aplicável**

A relação jurídica de direito material subjacente ao pedido consubstancia-se em relação de consumo, tendo em vista que os autores constituem os destinatários finais do imóvel objeto da presente demanda, nos termos do art. 2º do Código de Defesa do Consumidor. Outrossim, a ré figura como fornecedora, tendo em vista que é pessoa jurídica de direito privado que desenvolve atividade de construção e de comercialização de imóveis, nos termos do art. 3º do mesmo diploma legal. Por este motivo, aplica-se à presente demanda o Código de Defesa do Consumidor.

As relações de consumo podem, em casos específicos, ostentar a hipossuficiência de uma das partes, qual seja, o consumidor. Analisada sob a égide do Direito do Consumidor, a relação jurídica de direito material subjacente ao pedido da presente demanda é marcada pela hipossuficiência probatória dos autores, circunstância esta que enseja a inversão do ônus probatório, nos termos do art. 6º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor.

#### **Caso fortuito, culpa de terceiros**

A parte ré alega que o atraso no adimplemento de suas obrigações se deu por fortuito externo, dada a escassez na oferta de materiais e de mão-de-obra especializada. No entanto, tal fato faz parte do exercício da atividade econômica, não se qualificando como caso fortuito ou força maior capaz de eximir a empreiteira de responsabilidade. É como entendeu o Tribunal de Justiça de São Paulo em situações similares:



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA de SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**15<sup>a</sup> VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, SÃO PAULO - SP - CEP 01018-010**

**1014773-68.2016.8.26.0100 - lauda 2 -ABQG**

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Preliminar afastada. Atraso na entrega da obra. Dificuldades ligadas ao **mercado imobiliário** que não podem ser transferidas aos consumidores. Fortuito interno. Cláusula de tolerância válida. Lucros cessantes. Prejuízos presumidos. Incidência até a entrega das chaves. Multa moratória. Disposição que deve ser aplicada também à vendedora, por força das disposições do CDC. Inocorrência de bis in idem. Suspensão da correção monetária que não se justifica. Autorizada, todavia, a incidência do IGPM após o transcurso do período de obras previsto no contrato. Abusividade na incidência de juros remuneratórios antes da entrega das chaves. Assessoria técnico-imobiliária e corretagem. Prescrição trienal reconhecida. Inteligência do art. 206, §3º, IV, CC. Danos morais constatados. Conduta das rés que extrapolou o mero inadimplemento contratual. Valor fixado que comporta redução para R\$15.000,00, em vista das circunstâncias do caso e dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Recursos providos em parte." (Ap. nº 0067146-35.2012.8.26.0100. Rel Des. Milton Carvalho. 4º Câmara de D. Privado. 30/04/2015, TJ/SP)

"Promessa de venda e compra atraso na entrega do imóvel. Ação de indenização. Procedência parcial do pedido. Inconformismo da ré. Acolhimento parcial. **Falta de mão de obra, de matéria-prima, eventos climáticos** ou, ainda, dependência de **aprovação da prefeitura, não caracterizam caso fortuito ou força maior** e, consequentemente, não isentam a ré da responsabilidade de entregar o imóvel na data estipulada no contrato. Validade da cláusula que estabelece o prazo de 180 dias de tolerância para a entrega do imóvel ausência de justificativa para a declaração de sua nulidade. Inadimplemento da ré acarreta o dever de indenizar por perdas e danos (art. 389 do CC), que compreendem lucros cessantes e danos emergentes (art. 402 do CC). Condenação a indenizar por **lucros cessantes** e danos emergentes que, no caso, configura bis in idem manutenção, apenas, da condenação à indenizar por danos emergentes (autora informou que pretendia residir no imóvel). Multa moratória devida havendo previsão contratual de incidência da referida multa para o caso de descumprimento contratual por parte da adquirente, permite-se, por analogia, a aplicação de tal penalidade em face da construtora. Suspensão de incidência de correção monetária por atraso na entrega de unidade não acolhimento correção monetária que, por se tratar de recomposição do valor da moeda, não se vincula à entrega do imóvel. Esgotado o prazo contratualmente previsto para a entrega do bem, abusiva a aplicação do INCC, que objetiva compor as perdas das construtoras no período de construção do imóvel devida a aplicação do IGP-M a partir do momento em que a ré se tornou inadimplente. Sentença parcialmente reformada. Recurso de apelação parcialmente provido." (Ap. nº 0005394-39.2012.8.26.0625. Rel Des. Piva Rodrigues. 9º Câmara de Direito Privado, 28/04/2015. TJ/SP).

Desta feita, a alegação da ré de que houve exclusão de sua responsabilidade em virtude da ocorrência de caso fortuito não se sustenta.

**Prazo de tolerância**

Os autores questionam a validade da cláusula 7.3.1.1 do contrato celebrado entre eles e a ré, que prevê a tolerância no atraso da entrega pelo período máximo de 180 dias.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA de SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**15ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, SÃO PAULO - SP - CEP 01018-010**

**1014773-68.2016.8.26.0100 - lauda 3 -ABQG**

Entretanto, a validade da referida cláusula já foi consolidada na jurisprudência, conforme a Súmula 164 do Tribunal de Justiça de São Paulo:

Súmula 164 - É valido 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.

Os requerentes alegam ainda que houve decurso deste prazo suplementar, e que a data da cessação da mora deve ser a data em que ocorreu a imissão dos autores na posse de seus imóveis, e não a data da expedição do "habite-se".

No caso em tela, é incontroverso que a entrega do imóvel ultrapassou o prazo de tolerância de 180 dias estipulado contratualmente, pois a cláusula 7.3.1.1 do contrato cumulada com o item XVII do quadro geral de fls. 37/41 prevê que a entrega do imóvel se daria a partir de julho de 2015. Com a cláusula de tolerância de 180 dias, portanto, o prazo máximo de entrega seria janeiro de 2016.

No entanto, os autores informaram que a previsão de efetiva entrega do imóvel passou a ser outubro de 2016, e o atraso na entrega está comprovado por meio da mensagem eletrônica de fls. 69. Ademais, não há nos autos prova de que o imóvel foi entregue até a data da propositura desta ação.

#### **Aplicabilidade da multa contratual**

A cláusula 7.3.1.2 prevê a aplicação de multa à ré em caso de atraso, no valor mensal de 0,5% do preço do imóvel, reajustado. A mesma cláusula prevê a exclusão da multa em caso de força maior. Conforme já consignado anteriormente, a escassez de mão-de-obra e de matéria prima não podem ser considerada caso fortuito no caso em tela, dado que a empresa construtora, por estar inserida no mercado da construção civil em busca de lucro, deve ter atenção redobrada a variáveis como esta, assumindo o risco do negócio.

Desta feita, é forçosa a aplicação da multa prevista na cláusula 7.3.1.2, de 0,5% desde janeiro de 2016 até a data da efetiva entrega da posse direta do imóvel aos autores.

#### **Danos Morais**

A indenização por danos morais é devida, tendo em vista que a não entrega do imóvel adquirido na data aprazada gerou turbação da tranqüilidade dos autores, além da inequívoca frustração de suas expectativas na constituição do lar.

O valor aplicado a título de indenização por danos morais deve levar em consideração os princípios da proporcionalidade, da razoabilidade, prudência e equidade. Desse modo e para que a indenização por dano moral represente uma compensação e não uma fonte de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA de SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**15<sup>a</sup> VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, SÃO PAULO - SP - CEP 01018-010**

**1014773-68.2016.8.26.0100 - lauda 4 -ABQG**

enriquecimento sem causa, mas sem perder de vista que a fixação em valor demasiadamente baixo importaria, por via diversa, um estímulo à reiteração dessa prática, fixo por equidade o valor a ser indenizado no montante de 7% sobre o valor atualizado do contrato pela Tabela Prática do TJSP, desde a data fixada da entrega até a data de publicação desta sentença.

Diante do exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido formulado na inicial para **CONDENAR** a requerida no pagamento da multa contratual prevista na cláusula 7.3.1.2 em virtude do atraso na entrega, no montante 0,5% ao mês sobre o preço do apartamento, corrigido mês a mês, até a data da efetiva entrega da posse direta do imóvel.

Ademais, **CONDENO** as requeridas no pagamento aos autores de indenização por danos morais, no montante de 7% sobre o valor atualizado do contrato, devidamente corrigidos pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça desde a data da propositura da ação e acréscimos de juros legais a partir da citação, ambos calculados até a data do efetivo pagamento.

Em virtude da sucumbência recíproca, as partes arcarão com parcelas idênticas das custas processuais, bem como com os honorários de seus respectivos patronos. **P.R.I.C.**

São Paulo, 09 de agosto de 2016.

<b>DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA</b>
---



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA de SÃO PAULO  
FORO CENTRAL CÍVEL  
15<sup>a</sup> VARA CÍVEL  
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, SÃO PAULO - SP - CEP 01018-010

**1014773-68.2016.8.26.0100 - lauda 5 -ABQG**