



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0001490-91.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Ato / Negócio Jurídico**
 Requerente: **Victor Ricardo Zonta dos Santos**
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações Ltda e outro**

Juiz de Direito: Dr. **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Em 22 de janeiro de 2015, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz da 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, **Dr. MILTON COUTINHO GORDO**.

Eu, Isabel Ednise Pozzi Furlan, escrevente, subscrevi.

Nº de Ordem: 127/12

VISTOS

VITOR RICARDO ZONTA DOS SANTOS

ajuizou Ação **DE OBRIGAÇÃO DE FAZER c.c. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS** em face de **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA e ROCA IMÓVEIS**, todos devidamente qualificados.

Aduz o autor, em síntese, que adquiriu um apartamento em construção, na data de 05/03/2010 e que esta aquisição foi intermediada pela empresa Roca Imóveis Ltda, a qual ofereceu serviço de despachante e ficaria responsável pela transferência dos recursos do FGTS para quitação do imóvel. Alega que a entrega da obra foi prevista para Dezembro/2010, todavia o apartamento não foi entregue na data estipulada e tampouco no prazo de tolerância de 180 dias seguintes. Mencionou que a MRV justificou o descumprimento do contrato, pelo fato de que ele (autor) não teria obtido a liberação de seu saldo de FGTS. Pede, liminarmente, a condenação das



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Rés para que efetuem a entrega das chaves outorgando a posse do imóvel; e em seguida, que seja ratificada a liminar pleiteada e as requeridas condenadas à indenização pelos danos materiais e morais sofridos. E, indenização no valor de R\$ 12.175,06, referente à diferença de transferência de valor do FGTS ante a demora das requeridas em providenciar as documentações e entrega do imóvel e, ainda que sejam condenadas ao pagamento de todas as custas processuais e honorários de advogado.

A inicial está instruída com documentos a fls. 18/103.

Em resposta ao Ofício expedido pelo juízo, a CEF juntou documentos a fls.108 informando não ter recebido solicitação do autor para utilização de seu FGTS “para moradia”.

Foi determinada a constatação, sem prévio conhecimento das partes, sobre a situação do imóvel; a diligência foi efetivada a fls. 125 dando conta da conclusão do empreendimento, e da desocupação do imóvel cuja venda foi prometida ao autor.

Pelo despacho de fls. 190, foi indeferida a tutela antecipada.

O despacho de fls. 192 recebeu como aditamento à inicial a petição de fls. 173/189.

Devidamente citada (fls. 213), a requerida, ROCA IMÓVEIS LTDA contestou sustentando, em síntese, que: 1) a MRV é quem responde pela obra e entrega da casa; 2) cumpriu com suas obrigações; 3) apenas fez a aproximação das partes e fechamento do negócio; 4) sua participação no negocio terminou com a conclusão da compra e venda; 5) não pode ser responsabilizada por danos, se não houve o resultado avençado com a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

primeira requerida. No mais, rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 229/234.

Devidamente citada (fls. 245), a requerida, MRV, apresentou contestação alegando, preliminarmente, a ilegitimidade passiva. No mérito alegou, em síntese, que: 1) a culpa pelo atraso na entrega do apartamento foi do autor, por não regularizar sua situação cadastral e pelo atraso na apresentação de seus documentos; 2) é parte ilegítima; 3) a taxa condominial cobrada é legítima; 4) inexistente o dever de indenizar; 5) o Requerente não sofreu danos morais, uma vez que a obra foi entregue dentro do prazo estendido. No mais, rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica a fls. 311/333.

Pelo despacho de fls.339, foi determinada a produção de provas. A correquerida, ROCA pediu a realização de prova testemunhal, para a comprovação da efetiva prestação de serviços de corretagem ao autor. A correquerida, MRV, requereu a juntada de novos documentos. O Autor requereu a juntada de novos documentos e o depoimento dos representantes legais das Requeridas.

Declarada encerrada a instrução pelo despacho de fls. 364, a correquerida Roca, apresentou razões finais a fls. 367/372. O autor apresentou memoriais a fls. 374/385 e a correquerida MRV a fls.387/396.

Em resposta ao despacho de fls. 397 o autor informou que o imóvel lhe foi entregue em 15/02/2013.

É o relatório.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

DECIDO.

Não há como acolher a questão preliminar trazida com a defesa da “Roca”, pois o Código de Defesa do Consumidor estabelece a solidariedade dos fornecedores na oferta dos produtos e serviços postos no mercado de consumo.

Assim, tanto as construtoras/incorporadoras, como as intermediadoras (corretoras de imóveis e despachantes de algum modo vinculados à avença) tem legitimidade para figurar no polo passivo de ações como a presente (até porque uma das argumentações do autor diz respeito a falha no serviço prometido pela referida imobiliária de providenciar administrativamente e agilizar a liberação do FGTS do autor.

Nesse sentido:

Apelação com Revisão n. 0014627-07.2003.8.26.0001 – Comarca de São Paulo – Ação de Rescisão de Compromisso de Venda e Compra e Restituição de Valores – Apelante: Roberto de Almeida Duarte (e outra) e Apelado: Fernandez Mera Negócios Imobiliários S/C Ltda. (e outros). Ementa: LEGITIMIDADE PASSIVA – Intermediadora que participou do negócio, com exclusividade na promoção e comercialização das unidades – Responsabilidade da corré Fernandez Mera, diante reconhecimento da solidariedade dos fornecedores, pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Passo a equacionar o **mérito** já que o restante da matéria preliminar com ele se entrosa.

Aflora dos autos que parte do pagamento do

0001490-91.2012.8.26.0566 - lauda 4



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

preço do imóvel foi acertada com a “liberação” do FGTS do autor.

Para tanto o autor contratou os serviços da correqueira Roca e desembolsou R\$ 4.490,00 (cf. fls. 31).

Ocorre que tais “serviços” não foram concretizados a contento e, assim, o autor acabou ficando sem a posse do imóvel (v. fls. 104).

Possível entrave na liberação do FGTS do autor, que seria (e foi) utilizado para quitação de parte do preço só pode ser debitado às postuladas que apresentaram no ato da venda uma empresa despachante que acabou sendo contratada pelo autor e nada fez.

Outrossim, é óbvio que se o empreendimento atrasou a construtora não conseguiu cumprir as condições que a CEF impunha para liberação do FGTS como alegado a fls. 312 e não contestado especificamente.

As partes firmaram contrato de promessa e venda de imóvel com previsão de entrega em dezembro de 2010, prorrogável por 180 dias (cláusula 5ª – fls. 25).

Todavia, as chaves somente foram entregues após 20 meses do prazo final, ou seja, em 15/02/13.

Assim, a pretensão do autor de indenização pela impossibilidade de fruição do imóvel adquirido prospera.

Com efeito, o STJ já firmou entendimento no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel adquirido, é



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

presumível o prejuízo sofrido pelo comprador, impossibilitado de usufruir o bem, e cabível a concessão de indenização por lucros cessantes, com a fixação de aluguéis.

Nesse sentido:

AgRg 1319473/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/06/2013, DJe 02/12/2013) e REsp 1355554/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/12/2012, DJe 04/02/2013.

Pelos referidos 20 meses, (cabendo ressaltar que o prazo de tolerância deve ser considerado legal ou ainda não abusivo – Apel. Cível 70055116255, 20ª Câ. Cível, TJ/RS, j. em 13/11/13) o autor fará jus a um locativo que será arbitrado na fase de execução considerando justamente o preço de locação do imóvel adquirido e seus vizinhos.

Em relação ao pedido de **danos morais**:

Consoante dispõe a cláusula “5” da avença e item 5 de fls. 20, a entrega do imóvel ficou marcada para **dezembro de 2010**, mas só ocorreu em 15/02/2013 (conforme alegado pelo autor a fls. 376).

O pleito de danos morais deve ser acolhido, por todos os dissabores experimentados pelo autor, que extrapolaram os incômodos de um simples desacordo comercial.

Nesse sentido, tem se posicionado a Jurisprudência equacionando hipóteses similares em que o mutuário fica impossibilitado de usufruir do imóvel que lhe servia de residência por tempo expressivo, frustrando o que se equacionou chamar “sonho da casa própria”:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

0015699-47.2013.8.26.0011

Apelação/Promessa de Compra e Venda

Relator(a): Natan Zelinschi de Arruda

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 26/06/2014

Data de registro: 01/07/2014

Atraso na outorga das chaves fora considerado.

Danos Morais se fazem presentes. Verba indenizatória compatível com as peculiaridades da demanda. Apelo das corrés provido em parte. Recurso do autor desprovido.

0049910-65.2010.8.26.0577

Apelação/Promessa de Compra e Venda

Relator(a): Ana Lucia Romanhole Martucci

Comarca: São José dos Campos

Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 03/07/2014

Data de registro: 03/07/2014

Situação excepcional que extrapola o mero inadimplemento contratual. Danos morais reconhecidos. Recurso dos autores parcialmente provido e recurso das rés desprovido.

Como já dito, a situação examinada, flagrantemente irregular (atraso na entrega das chaves), **representa, em si, dano moral, desnecessária qualquer prova específica sobre a efetiva causação do dano.**

De todos os critérios preconizados nos pretórios, tenho que o mais viável – porque evita a adoção de fórmulas mágicas que muitas

0001490-91.2012.8.26.0566 - lauda 7



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

vezes podem se perder no vazio – é a aplicação do denominado “critério prudencial”, referido na RT 650/63.

O agir das rés causou efetivo dano ao autor.

Assim, equacionadas tais circunstâncias, e observado o “critério prudencial”, parece-me justo que as rés indenizem o autor com quantia equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

O pleito deduzido a fls. 176/177 (aditamento), não pode ser acolhido já que o autor firmou voluntariamente o acordo e a diferença referida encontra sustentáculo no contrato.

Por fim, como o autor recebeu a posse do imóvel apenas em 15/02/2013, deve suportar as despesas condominiais lançadas desde então, ficando a cargo das rés, eventuais cobranças anteriores.

Oportunamente, com os comprovantes dos efetivos pagamentos, o autor prosseguirá sua cobrança por simples cálculo com correção monetária pela Tabela Prática do TJ/SP a contar dos respectivos desembolsos.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Pelo exposto e por tudo o mais que dos autos consta, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pleito inicial para condenar as requeridas, MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA e ROCA IMÓVEIS, a pagarem ao autor, VITOR RICARDO ZONTA DOS SANTOS: 1º) a título de indenização por danos materiais, 20 meses de alugueres, que serão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

arbitrados; 2º) taxas condominiais no valor de R\$ 3.027,46 (três mil, vinte e sete reais e quarenta e seis centavos), que foram pagas pelo autor, conforme documentos de fls. 80/91 e 158, com correção a contar do ajuizamento da ação e juros de mora à taxa legal a contar da citação; 3º) pelos danos morais o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), com correção a contar da publicação desta e ainda juros de mora à taxa legal a contar da citação.

No mais, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido de indenização referente a diferença de transferência de valor do FGTS de R\$ 12.175,06, já que o autor firmou voluntariamente o contrato, onde constava referida diferença.

Ante a sucumbência recíproca, as custas e despesas do processo serão rateadas entre as partes e cada qual arcará com os honorários de seus respectivos advogados.

P.R.I.

São Carlos, 13 de fevereiro de 2015.

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