



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1007211-36.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - DIREITO DO CONSUMIDOR**
 Requerente: **Augusto Fauvel de Moraes e outro**
 Requerido: **PDG - Realty S/A Empreendimentos e Participações e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

AUGUSTO FAUVEL DE MORAES, MICHELLE DE CARVALHO CASALE FAUVEL, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de PDG - Realty S/A Empreendimentos e Participações, GOLD MONTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., também qualificado, alegando tenham firmado com a ré, em 03 de Agosto de 2013, Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel para Entrega Futura e Outros Pactos tendo por objeto o Apartamento 105 do *Green View Residencial*, Torre 2, Localizado na Avenida Passeio das Palmeiras, São Carlos/SP, com entrega prevista para o último dia do mês de Outubro de 2013, com um prazo de tolerância de 180 dias, reclamando tenha a ré realizado a entrega 8 dias após findo esse prazo de tolerância, procedimento que consideram abusivo na medida em que a ré, por estar há muito tempo no mercado de incorporação imobiliária, pode prever as eventualidades e causalidades do negócio de modo a estabelecer um prazo para conclusão da obra, não obstante o que divulgam o negócio através de propagandas anunciando prazo menor, que já sabem não cumprirão, e porque a cláusula contratual do prazo de tolerância não é anunciada, ficam os consumidores à mercê da ré, destacando que a não entrega no prazo anunciado os impediu de exercer a posse e propriedade do bem durante 7 meses, lapso temporal em que poderiam ter auferido aluguéis, por exemplo, de modo que, tomado o valor do aluguel mensal em R\$ 2.200,00 com Multa Compensatória 2%, teriam suportado prejuízo de R\$ 3.257,19, aduzindo que não obstante contratado o preço de R\$160.216,28, teriam arcado com pagamento no valor de R\$2.743,61 a maior, além de serem obrigados a pagar, após a assinatura do contrato, o valor de R\$9.533,33 a título da SATI e Comissão de Corretagem, taxas que entendem abusiva por não corresponder a um serviço efetivamente prestado, inclusive porque a comissão de corretagem deve ser paga por aquele que efetivamente contratou o corretor, no caso, a ré, que disponibilizavam no stand de vendas corretores, além do que a SATI Assessoria Técnica Imobiliária, não teria uma clara justificativa no contrato, sendo insuficiente a informação acerca de sua cobrança, de modo que pretendem a devolução dos valores pagos como taxa SATI e comissão de corretagem em dobro, requerendo, assim, seja declarada a abusividade da cláusula que prevê o prazo de tolerância de 180 dias, com a condenação das rés ao ressarcimento do valor dos aluguéis perdidos entre novembro de 2013 até 9 de maio de 2014, acrescidos de multa compensatória e multa moratória, respectivamente no valor de R\$2.200,00, R\$ 3.257,19 e R\$ 3.743,08, ou, alternativamente, haja condenação das rés ao pagamento referente ao aluguel, à multa compensatória e à multa moratória de forma proporcional aos 8 dias do excesso no prazo de tolerância, para em seguida ser declarada a ilegalidade da cobrança da taxa SATI e da comissão de corretagem, condenando as rés a repetir o valor de R\$ 9.533,33 em dobro, além de aplicar às rés uma condenação ao pagamento indenização



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

pelos danos morais em valor a ser arbitrado pelo Juízo.

As rés contestaram o pedido sustentando serem parte ilegítima a responder pelo valor da assessoria imobiliária ou pagamento de corretagem, uma vez que não cobraram e nem receberam valores a esses títulos, enquanto no mérito destacaram que adversidades vividas pela construção civil, como intempéries climáticas (vento, tempestade e etc.), problemas com fornecedores de produtos e serviços, bem como entraves burocráticos de toda espécie, exigem manutenção do equilíbrio com a previsão de um prazo de tolerância em benefício das Construtoras, salientando que referido prazo estava previsto no contrato, de modo claro, tendo o *habite-se* sido emitido no prazo, em 10/03/2014, não havendo o que se falar em qualquer atraso para a entrega, até porque o lapso de apenas 8 dias não pode ter causado prejuízo aos autores, destacando que a cobrança da taxa de intermediação ou corretagem, destinada ao pagamento de assessoria imobiliária, foi objeto de livre aceitação pelos autores, enquanto a conduta regular do corretor, que efetivamente promoveu a aproximação das partes, deve ser remunerada, não havendo fundamento legal para se determinar a restituição desses valores; quanto ao alegado pagamento a maior no valor de R\$ 2.743,61, refere-se à correção do saldo devedor pelos índices de INCC até a expedição do *habite-se*, conforme estipulado no contrato, quadro resumo, alínea *H*, não havendo também aqui se falar em ilegalidade da cobrança; em relação ao pedido de indenização a título de aluguel, não tendo havido qualquer atraso na conclusão da obra e com as chaves foram entregues aos autores em 09/05/2014, apenas 9 dias após o termo final da prorrogação contratada, conclui tenha se tratado de prazo incapaz de causar qualquer prejuízo material a título de lucros cessantes, tratando-se de pretensão de enriquecimento sem causa, até porque o valor médio dos alugueres gira em torno de até 0,5% do valor do contrato, devendo ainda levar-se em consideração a metragem e localização do imóvel; impugnam também o direito às multas reclamadas, e em relação ao dano moral entendem-no inexistente, pois os eventuais prejuízos sofridos pelos autores não teriam ultrapassado a esfera de tédios, aborrecimentos ou mesmo desconfortos, concluindo deva o pedido ser julgado improcedente.

Os autores replicaram sustentando a legitimidade passiva das rés, vez que recebera, os valores pagos a título de assessoria imobiliária, tanto que os cheques foram nominais às próprias rés, reafirmando, no mérito, as teses da inicial.

É o relatório.

Decido.

As rés não são parte ilegítima a responder pela cobrança da SATI ou da comissão de corretagem, porquanto aplicável o art. 20 do Código de Defesa do Consumidor, regra que *“instituiu uma solidariedade legal em toda a cadeia de fornecedores, organizados para servir ao consumidor”*, e, desse modo, *“Cabe ao consumidor a escolha contra quem irá reclamar”*, pois *“quando o caso é de serviços prestados por muitos fornecedores (unidos entre si ou não), o dever legal de qualidade é de todos”* (cf. CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM¹²).

Assim, se o corretor e o consultor imobiliário atuaram no empreendimento visando a venda dos imóveis construídos pelas rés, há evidente formação de cadeia de fornecedores, cumprindo aplicado o dispositivo legal e reconhecida a solidariedade legal, daí a legitimidade passiva, ficando, pois, rejeitada a preliminar.

No mérito, conforme já decidido e pacificado no Tribunal de Justiça do Estado de

¹ CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT-SP, p. 569.

² CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT, SP, p. 310.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

São Paulo, “a existência de um prazo de tolerância de 180 dias para a conclusão do empreendimento, não se mostrando pertinente sua desconsideração, pois, além de estar contratualmente avençado (f.18 cláusula 5ª), é praxe no ramo da construção civil e razoável, considerando o grande porte da negociação, envolvendo sempre um empreendimento de grande monta e com inúmeras variáveis” (cf. Ap. nº 4001005-06.2013.8.26.0625 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 23/01/2015 ³).

A propósito, a ementa do acórdão: “**AÇÃO DE REPARAÇÃO POR DANO MATERIAL E MORAL. Compromisso de compra e venda. Pretensão de reconhecimento de nulidade de cláusula contratual e reparação pelos danos materiais e morais. Sentença de parcial procedência. Apelam os autores sustentando a nulidade integral da cláusula contratual que prevê prazo adicional de 180 dias além do prazo firmado para entrega da obra. Prazo de tolerância de 180 dias. Ausência de nulidade. Dilação contratualmente avençada e de praxe no ramo da construção civil, devido ao grande porte da negociação. Validade da cláusula contratual**” (cf. Ap. nº 4001005-06.2013.8.26.0625 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 23/01/2015 ⁴).

O atraso a ser considerado, conforme incontroverso nos autos, foi de oito (08) dias, apenas, o que a ver deste Juízo, mesmo observado o máximo respeito ao entendimento dos autores, não caracterizou prejuízo material ou moral na situação analisada, a propósito do que já decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: “*As chaves foram entregues em (...), menos de um mês após o financiamento. Desse modo, não há atraso na entrega das chaves, disponibilizadas logo após o registro do financiamento. Não configurado atraso na entrega do imóvel, fica prejudicado o pedido de indenização por dano moral formulado no recurso adesivo e afastada a condenação decorrente do atraso*” (cf. Ap. nº 0025087-24.2011.8.26.0114 - 9ª Câmara de Direito Privado TJSP - 12/08/2014 ⁵).

Portanto, a ver deste Juízo, e sempre renovado o máximo respeito ao entendimento como ao sentimento dos autores, não há situação de fato suficiente a ensejar dano, seja material, seja moral, pelo fato do singelo atraso de oito (08) dias na entrega das chaves, até porque a postulação dos autores não logra apontar um prejuízo específico.

A afirmação de que poderia ter utilizado o imóvel em locação, pelo exíguo lapso de oito (08) dias, parece-nos, renove-se o máximo respeito, insustentável em termos práticos, eis que, salvo em casos apartamentos à beira mar e que podem ser locados para temporada, do que não é o caso destes autos, esse período curto de dias não bastaria sequer à regularização da documentação necessária à locação.

Cumpram então lembrar, “o dano tem de ser provado, não havendo ‘nenhuma razão séria para estabelecer, em matéria contratual, derrogação dos princípios gerais: não somente é necessário o prejuízo, para acarretar a obrigação do devedor, mas a própria inexecução não constitui presunção de dano em favor do credor; este é obrigado como em qualquer caso, a fazer prova do prejuízo, cuja reparação exige’ (MAZEAUD ET MAZEAUD; JOSSERAND; DEMOGUE e ALUZET)” - in JOSÉ DE AGUIAR DIAS - ⁶.

Diga-se mais, o “*simples inadimplemento contratual, sem notícia de implicações mais gravosas, não é apto a ensejar reparação*” (cf. Ap. nº 0000771-78.2012.8.26.0447 - 31ª Câmara de Direito Privado TJSP - 19/02/2013 ⁷).

À vista dessas considerações tem-se como improcedentes os pedidos relacionados ao fato do atraso de oito (08) dias na entrega das chaves, nisso incluídos os pedidos de indenização a título de aluguel, à multa compensatória e à multa moratória.

³ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁴ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁵ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁶ JOSÉ DE AGUIAR DIAS, *Da Responsabilidade Civil*, Vol. I, Forense, RJ, 1987, n. 39, p. 102.

⁷ www.esaj.tjsp.jus.br.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

No que diz respeito à cobrança da SATI Assessoria Técnica Imobiliária e da comissão de corretagem, cumpre considerar se trate de encargo abusivo, porquanto nenhum deles encontre previsão no contrato firmado entre as partes.

Veja-se, a propósito, a pacífica jurisprudência: “*PRELIMINAR - Ilegitimidade passiva da corrê MRV Engenharia e Participações S. A. - Inocorrência - Empresa que atua de forma efetiva e em conjunto com a empresa Teixeira Imóveis e Consultoria Ltda. - Defesa processual afastada. RESSARCIMENTO c/c indenização por danos morais - Ação julgada parcialmente procedente - Taxa de Serviços de Assessoria Técnico Imobiliária (sati) - Restituição - Cabimento - Correta a devolução em razão da abusividade verificada - Hipótese de venda casada - Aplicação do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) - Sentença mantida - Recurso desprovido*” (cf. Ap. nº 0031380-84.2013.8.26.0196 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 22/01/2015⁸).

Também: “*Compra e venda de imóvel - Ressarcimento de SATI e corretagem - Legitimidade passiva e responsabilidade solidária da promitente vendedora (arts. 7º p. ú. e 25 § 1º CDC) - Pretensão sujeita a prazo prescricional decenal (art. 205 do CC) - Promitente vendedora e consultora imobiliária informaram promitentes compradores insuficientemente sobre corretagem e SATI - Ofensa ao dever de informar que enseja reembolso (arts. 6º III e 51 IV e § 1º I CDC) - Atribuição de SATI e corretagem feita inadvertidamente - Venda casada (art. 39 I CDC) - Ressarcimento de SATI e corretagem devidos, conforme jurisprudência da 1ª Subseção de Direito Privado - Inexistência de previsão contratual expressa caracteriza má-fé e autoriza reembolso em dobro (art. 42 p. ú. CDC) - Dano moral não configurado - Recurso da ré improvido e recurso dos autores parcialmente provido*” (cf. Ap. nº 1086726-97.2013.8.26.0100 - 7ª Câmara de Direito Privado TJSP - 26/01/2015⁹).

O valor em questão deverá ser repetido pelas rés, portanto.

Quanto a esse repetição se fazer em dobro, é também pleito que deve ser acolhido, atento a que não exista cláusula contratual prevendo sua cobrança que, não obstante, foi admitida sem controvérsia pelas rés.

Essa ausência de previsão contratual autoriza a presunção de má-fé, autorizando a aplicação do parágrafo único do art. 42, do Código de Defesa do Consumidor, para impor que a repetição se faça em dobro.

Os autores liquidaram os pagamentos a título de SATI Assessoria Técnica Imobiliária e da comissão de corretagem pelo valor de R\$ 9.533,33, o que não foi impugnado pelas rés, e a soma dos valores indicados às fls. 111/114, de fato, resulta nesse quanto, que fica adotado, e porque a devolução deve se fazer em dobro, fica a condenação liquidada em R\$ 19.066,66, devendo sobre ele ser acrescida correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos pagamentos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação.

No que diz respeito a um pagamento no valor de R\$2.743,61 a maior, as rés justificaram se tratar de correção monetária do saldo devedor pelos índices de INCC até a expedição do habite-se, conforme estipulado no contrato, quadro resumo, alínea H, o que, de fato, encontra amparo na prova documental (*vide contrato, fls. 79*).

A respeito da possibilidade de aplicação dessa correção monetária, vale destacar que mesmo em casos onde o incorporador excede o prazo de entrega, descumprindo o contrato, têm, nossos tribunais, autorizado a aplicação desse fator monetário: “*Venda de imóvel em construção. Após o prazo previsto para a entrega do bem, a correção monetária de eventual saldo devedor deve dar-se por índice geral de correção, não pelo setorial, no caso o INCC. Decisão de primeiro grau, em sede de tutela antecipada, pela inexigibilidade de cláusula de apuração de resíduo do preço do contrato, pelo cálculo do INCC, pós data de entrega das*

⁸ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁹ www.esaj.tjsp.jus.br.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

chaves, confirmada. Agravo da construtora desprovido” (cf. AI. nº 2079573-68.2014.8.26.0000 - 10ª Câmara de Direito Privado TJSP - 16/12/2014 ¹⁰).

Portanto, se no caso destes autos a conclusão das obras se deu no prazo do contrato e se o atraso de oito (08) dias foi considerado irrelevante, conforme acima, lícita a cobrança da correção monetária pelo INCC, porquanto prevista em contrato (*vide fls. 79*).

Finalmente, no que respeita ao dano moral, cumpre considerar, com o máximo respeito, não possa ser tido como presente, pois *“a discussão acerca das cláusulas contratuais não acarreta situação de anormalidade, não dando ensejo à indenização por danos morais, não se tratando, assim, de frustração elevada ao patamar de uma lesão extrapatrimonial, tal como sustenta a recorrente. Em caso parelha decidiu esta Câmara: “Danos morais. Aborrecimento, se existente, que não se compraz com a ideia de efetiva lesão íntima” (cf. Ap. nº 1079937-82.2013.8.26.0100 - 3ª Câmara de Direito Privado TJSP - 26/01/2015 ¹¹).*

A ação é procedente em parte, apenas, ficando compensados os encargos da sucumbência.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que CONDENO as rés PDG - Realty S/A Empreendimentos e Participações, GOLD MONTANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., solidariamente, a repetir em favor dos autores AUGUSTO FAUVEL DE MORAES, MICHELLE DE CARVALHO CASALE FAUVEL a importância de R\$ 19.066,66 (*dezenove mil, sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos*), acrescida correção monetária pelo índice do INPC, a contar da data dos respectivos pagamentos, como ainda juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, compensados os encargos da sucumbência, na forma e condições acima.

P. R. I.

São Carlos, 27 de janeiro de 2015.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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

¹⁰ www.esaj.tjsp.jus.br.

¹¹ www.esaj.tjsp.jus.br.