



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
32ª 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: **1022538-90.2016.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - DIREITO DO CONSUMIDOR**
 Requerente: **[REDACTED]**
 Requerido: **Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Priscilla Bittar Neves Netto**

Vistos.

[REDACTED] ajuizou *ação indenizatória* em face de **BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, partes qualificadas nos autos. Sustenta que firmou contrato de compromisso de compra e venda do imóvel descrito na inicial, porém a ré descumpriu com o prazo de entrega da unidade, previsto inicialmente para abril de 2015, o que lhes causou danos materiais e morais. Requerer a procedência da demanda com a declaração de nulidade da cláusula que prevê prazo de tolerância de 180 dias em favor da ré; além da condenação desta ao pagamento de lucros cessantes, equivalentes a 0,8% do valor do imóvel por mês de atraso, de multa no valor de R\$ 17.724,35 e indenização por danos morais estimados em R\$ 20.000,00.

Com a inicial foram juntados documentos de fls. 27/83.

Citada, a requerida apresentou contestação (fls. 88/114), suscitando no mérito, não haver desídia da ré ou falta de empenho para concluir a obra, uma vez que o atraso se deu por caso fortuito e culpa de terceiros. Alegou a legalidade da cláusula que prevê tolerância do prazo de entrega em até 180 dias (outubro de 2015), sendo a previsão praxe no mercado imobiliário. Defendeu a licitude das cláusulas contratuais e a impossibilidade de aplicação de multa. Impugnou os pedidos indenizatórios e requereu a improcedência do feito.

Réplica (fls. 288/297).

As partes pugnaram pelo julgamento (fls. 300/301 e fls. 302/303).

É o relatório. Fundamento e decido.

O feito comporta o julgamento antecipado, nos termos do art. 355, I do

1022538-90.2016.8.26.0100 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
32ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Código de Processo Civil, haja vista que a questão controvertida nos autos é de direito, mostrando-se, por outro lado, suficiente a prova documental produzida, para dirimir as questões de fato suscitadas.

No mérito, a ação comporta parcial acolhida.

O contrato de compromisso de venda e compra de unidade autônoma, firmado entre as partes, prevê que o prazo para a entrega das unidades seria após 90 dias da averbação do "habite-se", inicialmente em abril/2015, conforme documento de fls. 42 e 62, com cláusula que prevê prazo de tolerância de 180 dias.

Ocorre que a entrega das chaves da unidade adquirida pelos autores não ocorreu até a presente data, sendo que o autor recebeu a última informação sobre o imóvel em maio de 2016.

Não se vislumbra abusividade ou ilegalidade na fixação de cláusula de tolerância de 180 dias de atraso, porque razoável ante a natureza do contrato, que envolve construção de empreendimento sujeita a intercorrências diversas em sua execução, como excesso de chuvas, escassez, mão-de-obra, ou situações outras que legitimam, pelo portada obra, que a data para a entrega seja apenas uma estimativa.

Ademais, neste sentido é a súmula 164 do TJSP: *É válido 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.*

Entretanto, para o caso dos autos, ainda que considerada a tolerância dos 180 dias (outubro de 2015), não houve a efetiva disponibilidade do bem ao adquirente até a presente data.

Novamente, reporta-se ao entendimento consolidado do TJSP, cuja súmula 160 dispõe que a *expedição do habite-se, quando não coincidir com a imediata disponibilização física do imóvel ao promitente comprador, não afasta a mora contratual atribuída à vendedora.*

Sem dúvida, resta configurada a mora na entrega da unidade residencial desde outubro de 2015, visto que não restou verificada a ocorrência de caso fortuito e força maior.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
32ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Nesse contexto, de rigor destacar que caso fortuito e força maior devem decorrer de eventos imprevisíveis e inevitáveis, cujos efeitos impossibilitam de forma absoluta a execução da obra, o que não se evidencia no presente caso.

Demonstrada a mora da ré na entrega das chaves, necessário analisar suas consequências jurídicas.

Há previsão contratual expressa de cláusula penal moratória, em favor do consumidor, no caso de atraso na entrega do imóvel, em 0.5% do preço do imóvel reajustado (cláusula 7.3.1.2- fls. 62). Deve, portanto, tal multa ser aplicada ao caso em tela.

Mister, ainda, o acolhimento do pedido de indenização por lucros cessantes, correspondente aquilo que deixou de auferir ante a impossibilidade de uso e gozo do imóvel por culpa da mora da ré (súmula 162 do TJSP).

Considerando que a média de renda de imóveis residenciais corresponde a 0,5% (meio por cento), fixo os lucros cessantes nesse patamar ao mês sobre o valor atualizado do imóvel, com termo inicial a partir de outubro de 2015, até a data da efetiva entrega das chaves.

Certo, ainda, que possível a cumulação de cláusula pena e lucros cessantes. A cláusula penal contratual tem natureza moratória, diversa da reparação por lucros cessantes, que tem caráter indenizatório. Quando há atraso na entrega da obra, deve o comprador ser indenizado pelos danos materiais sofridos, a título de lucros cessantes, relativos ao período em que, por culpa da construtora, esteve impossibilitado de alugar o imóvel e auferir renda. Além disso, a construtora responde pela multa contratual, de caráter punitivo, em razão do descumprimento da obrigação.

Entendo configurados, também, os danos morais.

Em que pese tratar-se de inadimplemento contratual para o qual em regra não são devidos danos morais, no caso em tela o inadimplemento da ré causou dissabores que ultrapassaram meros aborrecimentos.

Isto porque o atraso de quase um ano, até o momento, para a entrega de imóvel no qual pretendia o autor residir, ultrapassa a razoabilidade e gera perturbação psíquica, sofrimento e frustração.

Procedendo à convergência dos caracteres consubstanciadores da reparação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
32ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

pelo dano moral, quais sejam, o punitivo e profilático, para que o causador do dano, pelo fato da condenação, veja-se castigado pela ofensa perpetrada, bem assim intimidado a se conduzir de forma diligente no exercício de seu mister, e o compensatório para a vítima, que receberá uma soma de dinheiro que lhe proporcione prazeres como contrapartida pelo mal sofrido, fixo a indenização devida ao autor em R\$ 10.000,00.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido para condenar a requerida a pagar ao autor:

1- indenização por lucros cessantes de 0,5%, ao mês, sobre o valor atualizado do imóvel, durante o período de outubro de 2015, até a data da efetiva entrega das chaves, devidamente corrigida pela Tabela Prática do TJSP e com a incidência de juros de mora de 1% ao ano mês a partir do inadimplemento.

2- multa contratual correspondente a 0,5%, ao mês, sobre o valor do imóvel reajustado, durante o período de outubro de 2015, até a data da efetiva entrega das chaves, devidamente corrigida pela Tabela Prática do TJSP e com a incidência de juros de mora de 1% ao ano mês a partir do inadimplemento.

3- indenização por danos morais, consistente em R\$ 10.000,00 com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP a partir de hoje (Súmula 362 do STJ) e juros moratórios de 12% ao ano a contar da citação.

Em consequência, **Julgo Extinto** o processo na forma do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Considerando a sucumbência mínima da parte autora, arcará a ré com as custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, em observância ao disposto no art. 85, § 2º, do NCPC, que fixo em 10% do valor da condenação.

P.R.I.C.

São Paulo, 05 de agosto de 2016.

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