



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
2ª VARA CÍVEL
 Av. Das Flores, 703, Sala 62 - Jardim das Flores
 CEP: 06110-100 - Osasco - SP
 Telefone: (11) 3681- 6610 - E-mail: osasco2cv@tjsp.jus.br

TERMO DE CONCLUSÃO

OSASCO, 08 de maio de 2014

SENTENÇA

Processo nº: **4015028-35.2013.8.26.0405**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **JOÃO DOMINGOS DE LIMA FILHO e outro**
 Requerido: **JNDS - Construtora e Incorporadora Ltda. e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes**

Vistos.

JOÃO DOMINGOS DE LIMA FILHO e MARIA DE FÁTIMA DOMINGUES TOMASIO LIMA ajuizaram ação de indenização por danos morais e materiais com pedido de liminar para suspensão da parcela “chaves”, exclusão de juros moratórios e contratuais e congelamento do saldo devedor em face de **JNDS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. e NMS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** alegando que em 22.07.2008, após passar em frente ao empreendimento, entraram, mas não foram prontamente atendidos em razão da quantidade de pessoas que ali estavam. Assim, olharam sozinhos o apartamento decorado e a maquete. Como o prazo para entrega prometido pela construtora era para 30.06.2011, prazo que estava alinhado com suas expectativas, assinaram o resumo do contrato e adquiriram o apartamento 183 do edifício “Splendore Bella Vista”. Naquele momento, já começaram as divergências entre o prometido pelos consultores e o contrato, visto que somente após assinar o contrato a consultora informou que era corretora, e que em razão da transação, haveria a cobrança da taxa de corretagem e da taxa de assistência judiciária (SATI). Discordaram com estas cobranças, pois não vislumbraram nenhuma prestação de serviço corretagem e menos ainda um serviço de assistência jurídica. A empresa NMS Empreendimentos só apareceu no momento final da transação. Mesmo discordando, em razão da “pressão”, emitiram diversos cheques para diversos “corretores” que nunca viram, relativa a uma suposta corretagem e

4015028-35.2013.8.26.0405 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

2ª VARA CÍVEL

Av. Das Flores, 703, Sala 62 - Jardim das Flores

CEP: 06110-100 - Osasco - SP

Telefone: (11) 3681- 6610 - E-mail: osasco2cv@tjsp.jus.br

uma suposta assistência técnica imobiliária. Como tinham a promessa de que a construtora iria entregar o imóvel pronto em junho de 2011, visando à quitação das parcelas das chaves, venderam seu imóvel. Com o atraso na entrega da obra, tiveram que ir morar de aluguel. Apesar de todas as tentativas junto ao SAC, PROCON e até indo pessoalmente à sede da construtora, até o momento nada foi informado sobre a data da entrega do imóvel. É legítima a incidência de INCC enquanto perdurar o período de obras condizente com as disposições contratuais. No entanto, recaindo a promitente vendedora em mora, cessa o direito de repassar aos compradores a atualização dos preços dos materiais e da mão de obra empregados na edificação. Os réus não cumpriram o contrato, mas vêm exigindo o pagamento da correção do INCC, juros e a quitação das parcelas intermediárias e chaves. Se o contrato confere à construtora o direito de atrasar o cumprimento de sua obrigação, o mesmo direito deveria ser conferido ao adquirente, de modo a ter um prazo de carência para cumprimento de suas obrigações – realização dos pagamento, o que não ocorre, visto que o contrato somente prevê penalidades ao adquirente. A exceção que admitiria a cláusula de tolerância, em patamar razoável, seria na ocorrência de caso fortuito ou de força maior, o que não ocorreu. Conforme se observa no quadro resumo do contrato, constam o preço total do imóvel e suas condições de pagamento, porém não constam valores da suposta corretagem ou suposta assistência técnica (SATI). Assim, é de se concluir que o preço do imóvel não foi anunciado de forma clara, discriminando o montante que referia à corretagem e taxa SATI. Não foi feita nenhuma intermediação; não lhe foi dada opção para contratar um corretor ou outro profissional para assistência técnica imobiliária, sendo explícita a ocorrência de venda casada. As rés não atualizaram o saldo devedor com base no valor total do contrato, pois não considerou para fins de cálculos as parcelas pagas. Fora os prejuízos pelo atraso na entrega do imóvel, está tendo prejuízo com a impossibilidade de uso ou locação do imóvel no valor médio mensal da região aproximado de R\$3.326,48 – 0,88% do preço. Para fazer jus à cláusula de carência de 180 dias, requerem que as rés comprovem documentalmente a ocorrência de casos fortuitos ou de força maior. Requerem ainda que as rés tragam aos autos o contrato de corretagem assinado, cópia do CRECI dos supostos corretores que receberam a corretagem e a cópia do contrato e dos comprovantes de serviços prestados de SATI – Serviço de Assessoria Técnica Imobiliária. Pleiteiam, assim, liminarmente, os pedidos de fls. 21/22, itens “a” a “h”; a indenização por danos morais no valor de R\$25.000,00; sejam procedentes demais pedidos de fls. 23/26 da petição inicial.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

2ª VARA CÍVEL

Av. Das Flores, 703, Sala 62 - Jardim das Flores

CEP: 06110-100 - Osasco - SP

Telefone: (11) 3681- 6610 - E-mail: osasco2cv@tjsp.jus.br

Inicial instruída (fls.27/130).

Citada, a corré N.M.S Empreendimentos Imobiliários Ltda. ofereceu contestação, alegando em preliminar, a prescrição (artigo 206, parágrafo 5º), pois o Instrumento Particular de Assessoria Técnica Imobiliária juntado pelos autores a fls. 65/66, bem como os recibos de pagamento de fls. 63/64 foram todos assinados na data de 22.07.2008, e a presente ação foi distribuída em 06.09.2013, ou seja, a distribuição ocorreu cinco anos e quase dois meses após a assinatura do instrumento acima citado; a ilegitimidade passiva, pois é corretora de imóveis, cabendo-lhe somente a aproximação das partes. No mérito, alegou em síntese que não possui qualquer relação e/ou ligação com a obra e seu referido atraso, já que não atua como construtora e sim corretora. Assim, é absolutamente improcedente o pedido dos autores em relação à condenação por danos morais e materiais pelo atraso na obra. Com relação à cobrança de taxa de assistência jurídica, não há qualquer ilegalidade de tal taxa, não tendo que se falar em repetição de indébito. O contrato é plenamente lícito, e além disso, nele estão descritos os serviços que englobam a prestação de serviços, e os autores estavam cientes do funcionamento e dos benefícios da taxa de assistência jurídica técnica imobiliária, havendo plena concordância e aceitação deles. Já a questão da taxa de corretagem, nada mais justo que seja remunerada pelos seus serviços prestados, ressaltando que os serviços de corretagem são prestados em “stands” com materiais visuais acerca dos imóveis à venda. O serviço foi plenamente realizado, pois os autores efetivaram o fechamento do negócio; assinaram documentos acerca dos serviços prestados. Primeiro, tiveram ciência dos serviços, bem como dos valores cobrados, e assim, ratificaram o negócio, não havendo qualquer tentativa de ludibriar e muito menos pressionar os autores a fechar o negócio. Quanto à alegação de venda casada, os autores tentam desvirtuar os fatos em benefício próprio, visto que estavam absolutamente cientes de todos os serviços que seriam realizados e o porquê de cada um deles. Foram claramente informados que a contratação dos serviços de corretagem e de assistência jurídica imobiliária são independente entre si, bem como independentes em relação ao contrato de compromisso de compra e venda do imóvel, inclusive, sendo oferecidos como opção do contratante. Conceitualmente, venda é considerada casada somente quando os serviços estão inclusos no mesmo contrato, o que não ocorreu no caso, pois conforme os próprios documentos juntados pelos autores estes assinaram contratos diferentes para cada prestação de serviço ofertado. Assim, possível vislumbrar a real pretensão dos autores, qual seja, litigância de má-fé,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

2ª VARA CÍVEL

Av. Das Flores, 703, Sala 62 - Jardim das Flores

CEP: 06110-100 - Osasco - SP

Telefone: (11) 3681- 6610 - E-mail: osasco2cv@tjsp.jus.br

visto que se utilizam dos seus serviços, e ciente de que foi com excelência, agora distorcem a verdade dos fatos para prejudicar a parte adversa. Quanto aos gastos com aluguel, não havendo qualquer responsabilidade da ora ré no atraso da entrega do imóvel dos autores, inexistente qualquer dever em reparar os gastos com a locação. Não possui qualquer responsabilidade ou vínculo com vários pedidos de concessão de tutela antecipada, pois todos se relacionam com o contrato firmado entre a corrê J.N.D.S Construtora e os autores (fls. 143/167). Juntou documentos (fls.168/174).

Acórdão negando pedido liminar de suspensão de parcela “chaves”, exclusão de juros moratórios e congelamento de saldo devedor (fls. 177).

Citada, a corrê JNDS Construtora e Incorporadora Ltda. ofereceu contestação alegando em síntese que a obra deveria se iniciar em dezembro de 2008, mas por motivos alheios, só pôde se iniciar em maio de 2009. O ano de 2009 foi completamente atípico, com chuvas muito além do esperado, e assim, com comprometimento do solo, vez que a obra iniciar-se-ia pelas fundações. Conforme comprova o laudo do Instituto Nacional de Meteorologia que ora anexa, a quantidade de chuvas em 2009 extrapolou o esperado, criando inevitáveis obstáculos à construção civil. Assim, com tamanha quantidade de chuvas, as fundações que possuíam uma estimativa de conclusão por volta de quatro meses, acabaram demorando cerca de um ano. Não bastassem as fortes chuvas, o mercado da construção civil vem gradativamente perdendo operários em um ritmo acelerado ocasionando sérias dificuldades de conseguir profissionais habilitados disponíveis no mercado. Por outro lado, tornando-se crescente a onda de construções, também público e notório, começam a faltar matérias primas no mercado. Em razão da clareza da cláusula, face a eventos narrados, não tem como responder su suposto evento prejudicial imputado, uma vez que em nada concorreu para com o atraso, que ficou, verdadeiramente ao curso de intempéries inviáveis de serem previstas. O pedido de pagamento de aluguel é descabido, pois os autores, ao contrário do alegado na inicial, sabiam que o imóvel não seria entregue na data aprazada. Assim, os autores tiveram uma compensação quanto à valorização do imóvel, pois desde a aquisição até a presente data valorizou 150%. A correção cobrada nada mais é que a atualização da moeda, a qual deve ser considerada somente para manter o poder de compra original, sem se questionar o atraso. Portanto, descabido o pedido de paralisação da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
2ª VARA CÍVEL
 Av. Das Flores, 703, Sala 62 - Jardim das Flores
 CEP: 06110-100 - Osasco - SP
 Telefone: (11) 3681- 6610 - E-mail: osasco2cv@tjsp.jus.br

correção desde a data de promessa de entrega. O atraso não vai além de simples dissabor, principalmente diante das ocorrências narradas, que se tornaram públicas amplamente divulgadas pela imprensa. Os autores não fazem jus aos pedidos da inicial, pois as ocorrências, inclusive mencionadas na cláusula 8.7 do contrato, excluem toda e qualquer responsabilidade por supostos prejuízos (fls. 179/186). Juntou documentos (fls. 187/197).

Réplica às contestações (fls. 200/209 e 210/229).

É o relatório.

DECIDO.

Conheço diretamente do pedido, com base no art. 330, I, do Código de Processo Civil, pois basta a prova documental já produzida para o deslinde da causa.

A preliminar de prescrição arguida pela corré N.M.S Empreendimentos Imobiliários Ltda. é realmente inafastável.

Com efeito, o prazo prescricional para pretensão de devolução de valores como no presente caso (intermediação imobiliária e taxa de assessoria técnica imobiliária – fls. 63), prescreve em cinco anos, conforme dispõe o artigo 206, parágrafo 5º, inciso I, do Código Civil.

Tanto o Instrumento Particular de Assessoria Técnica Imobiliária (fls. 65/66), quanto o recibo de pagamento (fls. 63) foram assinados em 22.07.2008, e o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
2ª VARA CÍVEL
Av. Das Flores, 703, Sala 62 - Jardim das Flores
CEP: 06110-100 - Osasco - SP
Telefone: (11) 3681- 6610 - E-mail: osasco2cv@tjsp.jus.br

ajuizamento da presente ação ocorreu somente em 06.09.2013, mais de cinco anos após a assinatura daqueles documentos, em desatenção ao disposto no artigo acima citado.

Já a preliminar arguida pela corré N.M.S Empreendimentos Imobiliários Ltda., de ilegitimidade passiva, reflete o próprio mérito da causa, e no presente caso, embora a construtora e a corretora tivessem atuados em parceria comercial, as empresas são juridicamente independentes e distintas, cabendo à N.M.S Empreendimentos Imobiliários Ltda. somente a responsabilidade pelo contrato de mediação.

Ademais, não há nos autos mínima prova de que ambas as rés façam parte do mesmo conglomerado econômico, conforme alegaram os autores. Não pode assim, a N.M.S Empreendimentos Imobiliários Ltda. responder pelo atraso na entrega do imóvel dos autores.

Por outro lado, não há que se falar em litigância de má-fé dos autores, pois não preenchidos os requisitos necessários elencados no artigo 17 do Código de Processo Civil.

Pois bem. A ré admite o atraso na conclusão da obra e entrega da unidade habitacional, alegando a ocorrência de caso fortuito ou força maior, no caso, o excesso de chuvas, a escassez de mão de obra e falta de matérias-primas no mercado (fls. 180).

No entanto, não há como acolher estas justificativas no atraso da entrega do imóvel além do prazo de tolerância de 180 dias previsto em contrato (cláusula 8.6 – parágrafo segundo – fls. 41), pois a construtora deveria ter previsto os eventos que poderiam incidir no atraso da obra. Para isso já existe o prazo de tolerância. Não há como impor ao consumidor os riscos da atividade lucrativa que exerce, e obrigá-lo a arcar com os prejuízos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
2ª VARA CÍVEL
 Av. Das Flores, 703, Sala 62 - Jardim das Flores
 CEP: 06110-100 - Osasco - SP
 Telefone: (11) 3681- 6610 - E-mail: osasco2cv@tjsp.jus.br

decorrentes de inexecução ou execução tardia de um serviço .

Aliás, estes eventos deveriam estar computados no cronograma da obra e não poderiam justificar o atraso na entrega, até porque a ré, como ela mesma mencionou em sua defesa, encontra-se no mercado há mais de trinta anos e possui larga experiência.

Dessa forma, havendo previsão no contrato de que a data de entrega do imóvel seria em 30 de junho de 2011 (fls. 49), e mesmo considerando o prazo de tolerância de 180 dias (30.12.2011), o bem ainda não foi entregue aos autores, o que se confirma pela afirmação da ré em sua defesa: “... a obra será concluída em breve, quando, então, os autores poderão bem usufruir a aquisição feita” (fls. 183 – quarto parágrafo).

Em razão de tal atraso, os autores se viram em situação de incerteza quanto ao cumprimento contratual por parte da ré, considerando a inexistência de informações precisas ou mesmo previsão para a efetiva entrega do imóvel depois de vencido o prazo de tolerância, frustrando a expectativa de concretização do direito à casa própria. Tal situação mostra-se suficiente a ensejar a reparação por dano moral.

Por outro lado, a cláusula que prevê o prazo de tolerância na entrega do imóvel de 180 dias não é abusiva, pois período razoável para “cobrir” eventuais fatores extras que poderiam demandar maior tempo para construção do empreendimento, e foi livremente pactuado.

Assim, durante o tempo em que o comprador espera pela entrega da unidade, ele é obrigado a residir em outro local, tendo, para tanto, que alugar outro imóvel.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
2ª VARA CÍVEL
 Av. Das Flores, 703, Sala 62 - Jardim das Flores
 CEP: 06110-100 - Osasco - SP
 Telefone: (11) 3681- 6610 - E-mail: osasco2cv@tjsp.jus.br

Porém, no presente caso, os autores alienaram o imóvel objeto da presente ação ao Glauco Sorcinelli Uliana e à Larissa da Mota Wedekin em 10 de agosto de 2012 (fls. 103/108), antes mesmo da celebração de contrato de locação em 10 de outubro de 2012 (fls. 123/124). Logo, não fazem jus ao ressarcimento dos valores despendidos com o pagamento de aluguéis referentes aos recibos de fls. 121/122.

Dada a mora na entrega do bem, são devidos os lucros cessantes a partir do prazo final previsto contratualmente para a entrega, contada a prorrogação, até a entrega das chaves, à base de 0,5% ao mês (índice habitualmente aplicado pelo Tribunal e pelo mercado imobiliário) sobre o valor de mercado do imóvel à época do respectivo ressarcimento, e não 0,88% do valor de venda constante no contrato, como pretendem os autores.

A forma e condições de pagamento encontram-se descritas a fls. 48 - item 06 e 07. Sendo eles: um sinal no valor de R\$3.897,00 devidamente quitado (fls. 63); o valor de 15.600,00 em três parcelas mensais no valor de R\$5.200,00 quitadas (67/69); e o valor de R\$46.720,00 em trinta e duas parcelas mensais também quitadas (fls. 70/97).

Nesses termos, restaria aos autores uma única parcela no valor de R\$38.970,00 no ato da entrega das chaves e o saldo devedor no valor de R\$272.822,00 após a expedição de “habite-se” (item 08 e 09 - fls. 49). Tendo em vista que o imóvel ainda não foi entregue, conclui-se que os autores encontram-se adimplentes com os pagamentos referentes ao imóvel.

Indevido, pois, o reajuste das prestações do saldo devedor do imóvel pelo INCC (cláusula 3.2 “a” – fls. 34), pois os adquirentes não podem ser prejudicados em razão da demora injustificada na entrega da obra. Portanto, se a construtora atrasou a obra, deve suspender a continuidade da correção aplicada ao saldo devedor do imóvel por meio do INCC, que deve ficar congelado a partir do prazo final previsto para entrega, contada a prorrogação, cujo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
2ª VARA CÍVEL
 Av. Das Flores, 703, Sala 62 - Jardim das Flores
 CEP: 06110-100 - Osasco - SP
 Telefone: (11) 3681- 6610 - E-mail: osasco2cv@tjsp.jus.br

valor cobrado a maior deverá ser devolvidos aos autores.

Ante o exposto:

a) **Decreto a prescrição da ação** com relação à corré **NMS Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, relativo ao pedido de devolução de valores de intermediação imobiliária e taxa de assessoria técnica imobiliária, e **julgo extinto o processo** com base no art. 269, inciso IV, do Código de Processo Civil; bem como **julgo improcedente os demais pedidos** desta ação com relação à corré **NMS Empreendimentos Imobiliários Ltda.** Condeno os autores ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios de 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a suspensão da exigibilidade do pagamento em razão da Justiça gratuita concedida.

b) Julgo procedente em parte o pedido inicial com relação à corré JNDS Construtora e Incorporadora Ltda. e, em consequência, condeno a ré: a) ao pagamento da quantia de R\$ 5.000,00, a título de danos morais, com correção monetária a partir desta data (Súmula 362 do STJ) e juros de mora a partir da citação; b) ao pagamento de lucros cessantes a partir do prazo final previsto contratualmente para a entrega da obra, contada a prorrogação, até a entrega das chaves, à base de 0,5% ao mês sobre o valor de mercado do imóvel à época do respectivo ressarcimento; c) à devolução do valor cobrado a maior relativo à correção aplicada ao saldo devedor do imóvel por meio do INCC, a ser apurado em regular liquidação de sentença. Ante a sucumbência recíproca, cada parte arcará com metade das custas e despesas processuais, além de seus respectivos honorários advocatícios de 20% sobre o valor da condenação, observada a Justiça gratuita concedida aos autores.

P.R.I.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
2ª VARA CÍVEL
Av. Das Flores, 703, Sala 62 - Jardim das Flores
CEP: 06110-100 - Osasco - SP
Telefone: (11) 3681- 6610 - E-mail: osasco2cv@tjsp.jus.br

Osasco, **22 de agosto de 2014**

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

