



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

1ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, . - Jardim das Flores

CEP: 06110-100 - Osasco - SP

Telefone: (11) 3681-0698 - E-mail: osasco1cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **1005194-49.2019.8.26.0405**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **[REDACTED]**  
 Requerido: **Banco Udição Empreendimento Imobiliário Spe Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Fernando Dominguez Guiguet Leal.**

Vistos.

**[REDACTED]** promoveu a presente **AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS** contra **BANCO UDIÇÃO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. e BANCO DE PROJETOS CONSTRUÇÕES LTDA.**, alegando, em síntese, ter celebrado com os requeridos um Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Fração Ideal de Terreno e de Benfeitorias Corporificadas em Unidade Autônomas Condominiais do Edifício Osasco Tower Center, bem como um Instrumento Particular de Aditamento de Contrato de Compromisso de Compra e Venda, Ciência e Anuência na Alteração de Memorial Descritivo, para aquisição de uma unidade autônoma, nº 901, localizada na Av. Santo Antônio, n. 1.453, Bairro Bela Vista, Osasco-SP, pelo preço total de R\$ 214.500,00. Declarou ter ficado estabelecido que a entrega das chaves ocorreria em agosto de 2015, podendo ser prorrogada por mais 180 dias, mas que, todavia, somente foi entregue em julho de 2018. Em razão do atraso das obras, requer a aplicação da multa moratória, a condenação dos réus ao pagamento de indenização por danos materiais, a título de lucros cessantes, bem como indenização por danos morais.

A inicial veio acompanhada com os documentos de fls. 39/146.

Citados, os réus apresentaram contestação às fls. 156/164, acompanhada dos documentos de fls. 165/197. Sustentaram a legalidade do prazo de tolerância contratualmente ajustado pelas partes, bem como que não há nenhuma cláusula contratual abusiva; confessam que houve atraso na emissão do “Habite-se” por culpa exclusiva de terceiros. Requereram a

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

1ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, . - Jardim das Flores

CEP: 06110-100 - Osasco - SP

Telefone: (11) 3681-0698 - E-mail: osasco1cv@tjsp.jus.br

improcedência da ação.

A réplica encontra-se às fls. 201/205.

Encerrada a instrução processual (fls. 224), os réus apresentaram razões finais às fls. 227/229 e a autora às fls. 230/233.

**É o relatório.****Decido.**

Trata-se de ação de indenização decorrente da mora dos réus pelo não cumprimento de suas obrigações de promover a entrega do imóvel na data contratualmente estipulada.

A autora firmou com os réus um Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Fração Ideal de Terreno e de Benfeitorias Corporificadas em Unidade Autônomas Condominiais do Edifício Osasco Tower Center, bem como um Instrumento Particular de Aditamento de Contrato de Compromisso de Compra e Venda, Ciência e Anuência na Alteração de Memorial Descritivo, para aquisição de uma unidade autônoma, nº 901, localizada na Av. Santo Antônio, n. 1.453, Bairro Bela Vista, Osasco-SP, pelo preço total de R\$ 214.500,00, conforme se verifica às fls. 63/115.

Analisando os autos, denota-se do contrato de adesão celebrado entre as partes que a data de conclusão da obra estava inicialmente prevista para agosto de 2015, sendo possível a prorrogação do prazo por 180 dias, nos termos da cláusula XI.1.1 do contrato, levando o prazo final para março de 2016.

De início, assinalo que não é abusiva a cláusula que estabelece o prazo de tolerância de 180 dias para a entrega das obras, ainda que se trate de contrato de adesão; a inserção desta cláusula se justifica a fim de evitar que contratempus advindos de fatores imprevisíveis não onerem excessivamente a construtora.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

1ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, . - Jardim das Flores

CEP: 06110-100 - Osasco - SP

Telefone: (11) 3681-0698 - E-mail: osasco1cv@tjsp.jus.br

A esse respeito, já se decidiu:

*“Indenização por danos morais e materiais, decorrentes do atraso na entrega de obra. Compromisso de compra e venda de imóvel. Ocorrência da mora, a partir do término da prorrogação de 180 dias prevista no contrato. Dever de indenizar os danos materiais. Fixação na sentença que deve ser mantida. Aplicação da cláusula 10.8-J por simetria. Sentença devidamente fundamentada. Motivação do decisório adotada como fundamentação do julgamento em segundo grau. Inteligência do art. 252 do RITJ. Recurso não provido” (TJSP, Apelação n.º 0031553-48.2011.8.26.0562, 5ª Câmara de Direito Privado, rel. Edson Luiz de Queiroz, data do julgamento 27.06.2012).*

*“COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. Autores que, na condição de promitentes compradores, obtiveram indenização pelo atraso na entrega das chaves. Período de carência, de 180 dias, que não pode ser computado como prejuízo, até porque usual no segmento da incorporação imobiliária. Inadimplência de outros compradores e retração de crédito nas entidades financeiras que são inerentes ao risco do negócio, não se tratando de construção a preço de custo. Cronograma físico-financeiro de responsabilidade exclusiva da ré, no caso. Sentença parcialmente reformada. Recurso parcialmente provido” (TJSP, Apelação n.º 0049401-37.2001.8.26.0000, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 10-06-2010, rel. Des. José Joaquim dos Santos).*

Assim, tem-se que, devidamente acrescido da tolerância decorrente das regras da experiência comum, o prazo para a entrega do imóvel passou a ser março de 2016, momento a partir do qual os réus foram constituídos em mora de pleno direito.

No presente caso, verifica-se que houve mesmo atraso na conclusão das obras, uma vez que o Certificado de Conclusão – Habite-se foi emitido em 26 de dezembro de 2016 (fls. 193), de modo que os réus inadimplentes não podem exigir da autora o cumprimento de suas obrigações, a teor do artigo 476 do Código Civil.

Quanto à alegação dos réus de que o atraso na emissão do “Habite-se” é culpa exclusiva da interferência de terceiros, não pode prosperar, eis que já que houve uma tolerância de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

1ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, . - Jardim das Flores

CEP: 06110-100 - Osasco - SP

Telefone: (11) 3681-0698 - E-mail: osasco1cv@tjsp.jus.br

180 dias para que eles contornassem tais situações.

Nesta órbita, a mora tem início após o decurso do prazo de tolerância, ou seja, em março de 2016.

Consequentemente, comprovada a mora, impõe-se reconhecer sua obrigação de indenizar os autores por eventuais prejuízos por eles suportados até a efetiva entrega do imóvel (na forma dos artigos 395, 402, 927 e 944, todos do Código Civil e do artigo 6º, inciso VI, do Código de Defesa do Consumidor).

Quanto ao pedido de condenação dos réus ao pagamento de multa segundo os critérios idênticos aos empregados no caso de mora da autora (cláusula VI.1.1 – fls. 90), verifico ser correta. Vale salientar que houve julgamento, pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça, do Tema Repetitivo 971, que decidiu pela inversão da cláusula penal, ou seja, ela passa a valer contra o vendedor quando há atraso da entrega de imóveis.

Assim, a ré deverá pagar uma multa de 2%, mais juros de 1% ao mês desde a data do atraso (março de 2016) até a data da entrega das chaves, que se deu em julho de 2018.

Todavia, ante a aplicação da inversão da referida penalidade, afasto a cumulação com a condenação da ré ao pagamento de lucros cessantes, nos termos do julgamento do Tema Repetitivo 970, pelo C. Superior Tribunal de Justiça.

No tocante à indenização por danos morais, esta é devida, uma vez que o atraso na finalização das obras, prevista para fevereiro de 2016, vai além do mero aborrecimento decorrente de inadimplemento contratual.

Colocado isto, passo a analisar o valor da indenização.

E neste ponto, entendo que o valor equivalente a 10 (dez) vezes o salário mínimo é suficiente para reparação dos danos morais sofridos.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

1ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, . - Jardim das Flores

CEP: 06110-100 - Osasco - SP

Telefone: (11) 3681-0698 - E-mail: osasco1cv@tjsp.jus.br

Finalmente, anoto que as demais teses contidas nestes autos não são capazes de infirmar a conclusão ora adotada para julgamento do pedido.

**JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a presente ação e o faço para **CONDENAR** os réus ao pagamento da multa de 2% ao mês sobre o valor do imóvel, prevista na cláusula VI, desde a data do atraso (março de 2016) até a data da entrega das chaves, que se deu em julho de 2018 e **CONDENAR** ao pagamento da importância equivalente a 10 (dez) salários mínimos vigentes, a título de danos morais. Os valores devem ser monetariamente corrigidos a partir da data desta sentença, adotando-se os índices da tabela prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, e acrescidos de juros legais a partir da citação até a data do efetivo pagamento.

Tendo em vista ter sucumbido em maior parte, **CONDENO os réus** ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação.

P.I.C.

Sentença proferida na data da assinatura constante à margem direita.

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



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

1ª VARA CÍVEL

Avenida das Flores, 703, ., Jardim das Flores - CEP 06110-100, Fone: (11) 3681-0698, Osasco-SP - E-mail: osasco1cv@tjsp.jus.br

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO**

Processo nº: **1005194-49.2019.8.26.0405**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **[REDACTED]**  
 Requerido: **Banco Udição Empreendimento Imobiliário Spe Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FERNANDO DOMINGUEZ GUIGUET LEAL**

Vistos.

Fls. 243/246: trata-se de EMBARGOS DE DECLARAÇÃO opostos contra a sentença de fls. 2234/238.

Conheço dos embargos, porque tempestivos, e os acolho parcialmente.

Razão assiste ao embargante quanto ao fato de não ter sido apreciado o pedido referente à litigância de má-fé.

E, neste aspecto, por não vislumbrar a ocorrência de hipótese prevista no artigo 80 do CPC, deixo de condenar as rés às penas da litigância de má fé.

No mais, nota-se que a embargante, em verdade, pretende discutir o próprio mérito da sentença, o que não se admite por meio dos presentes embargos, discussão que deve se dar, se o caso, por via de recurso próprio.

Ressalto, ainda, que o juiz não está obrigado a responder todas as alegações das partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundar a decisão, nem se obriga a ater-se aos fundamentos indicados por elas e tampouco a responder um a um todos os seus argumentos.

Todavia, observo que houve erro material no dispositivo final da sentença, que passa assim ser lançada:

*"JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a presente ação e o faço para CONDENAR os réus ao pagamento da multa de 2% ao mês sobre o valor do imóvel, prevista na cláusula VI, mais juros de 1% ao mês, tudo desde a data do atraso (março de 2016) até a data da entrega das chaves, que se deu em julho de 2018 e CONDENAR ao pagamento da importância equivalente a 10 (dez) salários mínimos vigentes, a título de danos morais. Os valores devem ser monetariamente corrigidos a partir da data desta sentença, adotando-se os índices da tabela prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, e acrescidos de juros legais a partir da citação até a data do efetivo pagamento."*

No mais, persiste a sentença tal como está lançada.

Intime-se.

**Embargos de Declaração proferidos na data da assinatura constante à margem direita.**