



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
24ª 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: [REDACTED]
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Responsabilidade do Fornecedor**
 Requerente: [REDACTED]
 Requerido: **Tobias Barreto Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Tamara Hochgreb Matos**

Vistos.

[REDACTED] e [REDACTED], qualificados nos autos, ajuizaram ação de indenização por danos materiais e morais em face de **TOBIAS BARRETO EMPREEDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, alegando, em síntese, que em 25.03.2012 firmaram com a ré instrumento particular de compromisso de compra e venda para a aquisição da unidade autônoma nº [REDACTED], Torre [REDACTED] - Amitié, do empreendimento “L'Essence Mooca”, com prazo de entrega para maio de 2015, já considerado o prazo de tolerância de 180 dias. Ocorre que, embora os autores tenham quitado o preço total do imóvel por ocasião da assinatura do contrato, a requerida entregou-lhes as chaves do imóvel somente em 06.08.2015, totalizando três meses de atraso. Outrossim, alegam os autores que tomaram conhecimento posterior de que o solo e água onde está localizado o terreno do empreendimento estavam contaminados, e mesmo após aprovação da CETESB há restrições a seu uso, representando sendo um risco à saúde dos condôminos. Requer a procedência da demanda para condenar a requerida ao pagamento de indenização por danos materiais, nos termos da cláusula 10.1.1 do contrato (multa compensatória de 2% sobre o valor pago, corrigido pelo INCC/FGV, e multa moratória de 0,5% ao mês, sobre o valor pago pelo comprador até o recebimento das chaves), no prazo estipulado na cláusula 10.1.2 do contrato (90 dias do recebimento das chaves) bem como por danos morais no valor de R\$20.000,00. Com a inicial vieram documentos (fls. 22/65).

Regularmente citada, a ré ofertou contestação de fls. 87/108, alegando, em síntese, que o atraso na entrega da obra se deu por fatores alheios à sua vontade, como a falta de mão de obra especializada e de material para construção, além de burocracia administrativa. Impugna o cabimento de indenização por danos materiais e morais, uma vez que não restaram comprovados os danos alegados e o nexo causal destes com a conduta da ré. Aduz, por fim, que o terreno em que foi construído o empreendimento foi submetido à avaliação dos órgãos da administração

[REDACTED] - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
24ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

pública, que o aprovaram. Requer a improcedência dos pedidos. Juntou documentos.

Sobreveio réplica de fls. 177/189.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A hipótese é de julgamento antecipado do pedido, na forma do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil, comportando a matéria controvertida deslinde em função da prova documental já existente nos autos.

Os pedidos são **parcialmente procedentes**.

1 - Do atraso na entrega do imóvel

Restou incontroverso, nos autos, que houve atraso na entrega do imóvel.

Segundo o Compromisso de Venda e Compra celebrado entre as partes, a ré se obrigou a concluir o empreendimento até 30 de maio de 2015 (prazo máximo, já inclusos os 180 dias de tolerância), porém "habite-se" foi expedido somente em 27.07.2015 e os autores afirmam que somente receberam sua unidade em 06.08.2015.

A ré confirmou a ocorrência de atraso na entrega da obra, asseverando que teve problemas com a morosidade própria da burocracia municipal, bem como a escassez de mão de obra especializada e de material para a construção.

Entretanto, ainda que tenham ocorrido tais fatos – que não foram comprovados – estes são previsíveis nesta espécie de empreendimento, e devem ser considerados pela incorporadora quando esta estabelece o prazo máximo da entrega do imóvel, somado ao prazo contratual de tolerância, não isentando a ré da responsabilidade pela obrigação assumida pela entrega do imóvel na data avençada.

Nesse sentido, dispõe a Sumula 161 do TJSP: *Não constitui hipótese de caso*

- lauda 2



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
24ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram “res inter alios acta” em relação ao compromissário adquirente.”

2 - Dos danos materiais

Quanto aos danos materiais, é evidente que a privação do uso do imóvel gerou prejuízos aos autores, que foram privados da utilização do bem, em clara violação dos direitos inerentes à propriedade previstos no artigo 1.228, do Código Civil.

Deste modo, a ré deve indenizá-los pelos prejuízos sofridos em decorrência dos lucros cessantes, isto é, pela vantagem patrimonial que deixaram de auferir em razão de não poderem usufruir do imóvel adquirido.

Quanto ao parâmetro da referida indenização, o próprio contrato estabelece, na cláusula 10.1.1 do contrato (fls.41), que responderá a incorporadora, caso o prazo de tolerância seja extrapolado, pelo pagamento de multa compensatória de 2% e multa moratória de 0,5% ao mês (ou fração, calculados da a dia), ambas incidentes sobre o valor pago pelo comprador a título de preço até a data que a incorporadora colocar as chaves da unidade autônoma a disposição do comprador, corrigido pelo INCC/FGV.

Assim, os autores não pretendem a revisão contratual, mas sim a efetiva aplicação de suas cláusulas, redigidas pela própria ré.

Doravante, considerando a ausência de documentos que comprovem a data da entrega das chaves aos autores - uma vez que os documentos de fls. 55/56 e 165/166, referentes ao protocolo de recebimento das chaves, não indicam a data de sua ocorrência; que a cláusula contratual em questão prevê expressamente que as multas compensatória e moratória incidem até a efetiva entrega das chaves; e que a ré não impugna a data indicada pelos autores como da entrega das chaves (06.08.2015), deve ser esta a data considerada como termo final das multas.

Deste modo, deve ser a ré responsabilizada pelos danos causados aos autores pelo atraso na entrega da obra no período de 31.05.2015 a 06.08.2015 (2 meses e 5 dias), e não 3



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
24ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

meses, como requerido pelos autores.

Sobre os danos materiais incidem juros moratórios de 1% ao mês a partir da data limite para pagamento, qual seja, 90 dias após o recebimento das chaves (clausula 10.1.2)

3 - Dos danos morais

Os danos morais sofridos pelos autores também são evidentes, pois a ré sequer alega que informou aos autores, por ocasião da contratação, que o empreendimento seria construído em terreno contaminado.

Ora, alguém que se dispõe a adquirir um bem de alto valor como um imóvel, talvez o único de sua vida, utilizando suas economias e muitas vezes contraindo dívidas para fazê-lo, certamente não espera ser surpreendido com atraso na entrega e, pior ainda, com a notícia de que viverá em um terreno contaminado, e sempre restará a dúvida se após a reabilitação do solo este será realmente seguro.

Ainda que não haja evidente risco à saúde, a ausência de risco também não é comprovada, diante da atual ignorância da ciência e da medicina sobre parte do funcionamento do corpo humano e sua interação com o ambiente, especialmente com substâncias tóxicas.

Deste modo, embora o Termo de Reabilitação para o Uso Declarado da CETESB de fls. 169/170 informe que a área onde se encontra o imóvel dos autores foi reabilitada para uso residencial, o mesmo documento certifica que ainda há restrição de uso de suas águas subterrâneas, o que revela a insegurança acerca da salubridade do local e a condição de vulnerabilidade a qual estão submetidos aqueles que ali habitam.

Outrossim, na matrícula do imóvel dos autores sempre constará a informação de que se trata de "área reabilitada para uso residencial com restrição de uso de águas subterrâneas", o que certamente é suficiente para causar nos compradores enorme frustração.

Assim, notório o sofrimento, angústia, preocupação e decepção que sofreram e sofrem os autores após serem surpreendidos com a notícia de que haviam adquirido imóvel novo,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
24ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

de uma grande construtora, em terreno contaminado/reabilitado, sem que nada lhes tenha sido informado a respeito durante a contratação.

Ainda que se alegue que o consumidor possa querer adquirir um imóvel construído sobre o terreno reabilitado, por motivos financeiros ou pessoais, o fornecedor deve prestar-lhe plenas e transparentes informações sobre o produto, inclusive sobre eventuais riscos e restrições, para que o consumidor possa decidir que deseja comprar ou não o produto. Não foi isso que ocorreu, no caso concreto.

Doravante, presentes os danos morais e o nexo causal com a conduta culposa/dolosa da ré, e com o defeito no produto adquirido, entendo adequada a fixação da indenização em R\$ 20.000,00.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos da ação para condenar a ré: 1) ao pagamento de multa compensatória fixada contratualmente em 2% do valor total pago pelos autores até a entrega das chaves, com correção monetária pelo INCC e juros de 1% ao mês, e de multa moratória de 0,5% ao mês sobre o valor pago pelos compradores a título de preço até 06.08.2015 (2 meses e 5 dias), conforme disposição contratual, com correção monetária pelo INCC e juros moratórios de 1% ao mês desde 07.11.2015 (clausula 10.1.2); 2) condenar a ré à indenização por danos morais, no valor de R\$ 20.000,00, atualizados monetariamente e acrescidos de juros moratórios de 1% ao mês a partir da publicação desta sentença. Por conseguinte, julgo extinto o processo, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Vencida na maior parte dos pedidos, arcará a ré com o pagamento das custas e despesas do processo, além dos honorários sucumbenciais, fixados em 10% do valor de condenação.

P.R.I.C.

São Paulo, 08 de junho de 2017.

**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 SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
24ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min