



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BARUERI
FORO DE BARUERI
2ª VARA CÍVEL
 Rua Dr. Celso Luiz Limongi, nº 84, . - Vila Porto
 CEP: 06414-140 - Barueri - SP
 Telefone: 4635-5233 - E-mail: barueri2cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: 2021.10.2000.0000.0000
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Práticas Abusivas**
 Requerente: [REDACTED]
 Requerido: **Zatz Empreendimentos e Participações Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIELA MURRIELIAN GUGLIEMINI**

Vistos.

qualificados na inicial, ajuizou ação de Procedimento Comum Cível em face de Zatz Empreendimentos e Participações Ltda, alegando, em síntese, que firmaram com a requerida Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma. No contrato firmado com a ré, o prazo para a conclusão das obras estava previsto para 38 meses a partir da assinatura do financiamento, todavia, no contrato de financiamento com a CEF estava previsto a entrega para 27 de abril de 2023. Aduziram, que receberam informativo da ré que a obra será entregue em junho de 2024, todavia, a área comum sequer foi iniciada a construção. Alegaram, que o imóvel não pode ser considerado entregue sem sua área comum. Afirmou, que as chaves deveriam ter sido entregues a ora requerente na data novembro/2022, e não foram entregues até a presente data. Tal circunstância gerou sérios prejuízos aos requerentes, devendo serem indenizados. Pleitearam a condenação da requerida ao pagamento de indenização por danos materiais, pelo inequívoco atraso na entrega do apartamento, a título de lucros cessantes na quantia de 0,5% mensal sobre o valor atualizado do contrato, bem como a condenação da ré a restituição dos valores indevidamente pagos após a data de entrega da obra agosto/2023, a título de juros de obra, no valor de R\$ 4.484,88. Juntaram documentos (fls. 26/150).

Devidamente citada, a ré apresentou contestação (fls. 158/185). Aduziu, preliminarmente, ilegitimidade passiva para restituir os juros de obra. No mérito, alegou, em síntese, que o empreendimento em questão é erigido, como já exposto acima, por meio do sistema de "crédito associativo", que condiciona a viabilidade do empreendimento à formação de um grupo mínimo de interessados, que deverão assinar o contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal, para a obtenção de recursos destinados à construção da obra. Diante disso, a conclusão emergente do óbvio é que o prazo previsto em contrato não se findou, assim, inexistente atraso na obra e, por conseguinte, inadimplemento contratual por parte da vendedora, não havendo que se falar em lucros cessantes por atraso. Requereu a improcedência do pedido inicial. Juntou documentos (fls. 186/281).

Réplica, a fls. 285/303. Reiteraram os pedidos iniciais.

É a síntese do necessário.

DECIDO.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

2ª VARA CÍVEL

Rua Dr. Celso Luiz Limongi, nº 84, . - Vila Porto

CEP: 06414-140 - Barueri - SP

Telefone: 4635-5233 - E-mail: barueri2cv@tjsp.jus.br

O processo comporta julgamento antecipado, vez que desnecessária a produção de prova oral em audiência, estando os fatos devidamente comprovados nos autos por meio de documentos.

Em primeiro lugar, afasto a preliminar de ilegitimidade arguida pela ré Sampa, pois tem-se, na espécie, a aplicação do parágrafo único do art. 7º, do Código de Defesa do Consumidor, segundo o qual, todos os fornecedores envolvidos na cadeia de consumo são *solidariamente* responsáveis pela *reparação integral* dos danos suportados pelos consumidores.

Desse modo, havendo solidariedade por disposição legal, compete ao consumidor a escolha em face de quem vai exercer sua pretensão, de um ou de todos os devedores.

Até porque, tratando-se de relação de consumo, os fornecedores respondem solidariamente pelos danos causados ao consumidor, podendo, outrossim, a ré, posteriormente, ajuizar ação regressiva em face de quem entender por bem

Presentes as condições da ação e os pressupostos processuais, passo à análise do mérito, na medida em que a matéria versada nos autos está suficientemente demonstrada pela documentação encartada pelos litigantes, não demandando dilação probatória.

Trata-se de ação fundada em contrato de venda e compra de unidade, em que se visa a reparação de danos materiais, consistentes em lucros cessantes, bem como restituição dos valores pagos à título de juros de obra.

No caso, o prazo para a conclusão das obras foi estipulado em 38 meses após a assinatura do contrato de financiamento (fls. 106/135), assinado em abril de 2020, razão pela qual, a conclusão da obra deveria ser feita até junho de 2023. Observe-se que foi ajustada na cláusula 4.2 (fls. 40), do contrato uma tolerância de 180 dias, a contar de respectiva data, razão pela qual, já considerado o prazo de tolerância, a conclusão da obra deveria ser feita até agosto de 2023.

Assim sendo, a unidade dos autores deveria ser efetivamente entregue aos mesmos em agosto de 2023, iniciando-se a mora em setembro de 2023.

Outrossim, até a presente data, não há informações nos autos de que o imóvel foi entregue.

Dito isso, verifico que o contrato com os autores foi celebrado em dezembro de 2019, tendo a ré tempo suficiente para construir o empreendimento.

Diante disso, o atraso na entrega do imóvel deverá ser considerado a partir de setembro de 2023, quando venceu o prazo de tolerância para entrega do empreendimento.

Ademais, é certo que não houve nenhum fato anormal ou chuvas além do esperado a justificar a demora.

Há entre as partes clara relação de consumo, aplicando-se as normas de ordem pública do Código de Defesa do Consumidor, como a do art. 47, que estatui que as cláusulas desses contratos serão interpretadas de forma mais favorável ao consumidor, bem como a do art.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

2ª VARA CÍVEL

Rua Dr. Celso Luiz Limongi, nº 84, . - Vila Porto

CEP: 06414-140 - Barueri - SP

Telefone: 4635-5233 - E-mail: barueri2cv@tjsp.jus.br

51, IV, que reza que as cláusulas que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada são nulas de pleno direito.

Nesses termos, à vista do período de atraso para entrega das chaves, não demonstrando a ré descumprimento que deva ser imputado os autores, nem hipótese de força maior a justificar, devidamente, um atraso dessa extensão, deve ser acolhido o pedido de reparação de danos nos termos a seguir considerados.

Anote-se, por oportuno, que, respeitado entendimento em contrário, a cláusula que prevê uma tolerância de 180 dias para a entrega, em tese, não se afigura ilegal, uma vez que, em se tratando de um empreendimento de tal porte, à vista das condições relativas ao fornecimento de mão de obra e material, como referido na contestação, pode, de fato, ocorrer algum atraso na conclusão da obra, ressalte-se, dentro desse prazo de tolerância.

Mas, além desse prazo, eventuais hipóteses de caso fortuito ou força maior deveriam ser devidamente justificadas e demonstradas pela ré, não sendo trazido nenhum elemento, ainda que mínimo, aos autos para tal fim, o que, por tal circunstância, também não autoriza a dilação probatória.

Quanto ao dano material, é certo que estão os autores privados da posse do bem, não podendo, durante esse prazo, dar a ele a destinação que entendessem pertinente, o que configura um dano.

Assim, entendo por bem fixar a indenização por danos materiais em 0,5%, mensais, valor que costumeiramente é fixado a título de lucros cessantes, sendo este valor razoável a título de indenização pela demora decorrente da entrega do imóvel, indenizando os autores pelos lucros cessantes do período.

Assim, no caso, pelas circunstâncias que se extraem dos autos, fica a indenização por danos materiais fixada em 0,5% sobre o valor do imóvel constante do contrato, por mês de atraso, desde setembro de 2023, data em que iniciou o atraso na entrega do imóvel, até a entrega de chaves.

Outrossim, o valor do imóvel deve ser considerado como sendo aquele contratado no momento de sua aquisição R\$ 269.112,20 (fls. 39), sendo, portanto, o valor mensal devido de R\$ 1.345,56, mensais, desde setembro de 2023, até a entrega de chaves.

Além disso, tais valores são devidos desde os respectivos meses, quando já deveriam ter sido pagos aos autores, diante do atraso que estava se verificando, ou seja, já serão atualizados monetariamente e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, a contar dos respectivos meses.

Quanto ao dano material, verifico que em razão do atraso, os autores tiveram que arcar com os juros de obra.

Às fls. 40, está amplamente demonstrado o valor a ser pago pelos autores através de financiamento bancário, sendo certo que o financiamento já foi efetuado.

Nesse sentido, entendo que se o atraso na assinatura do contrato, bem como na



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

2ª VARA CÍVEL

Rua Dr. Celso Luiz Limongi, nº 84, . - Vila Porto

CEP: 06414-140 - Barueri - SP

Telefone: 4635-5233 - E-mail: barueri2cv@tjsp.jus.br

entrega da obra se deu por culpa da requerida, esta que devem arcar com os juros de obra.

Assim, deverá a requerida arcar com o pagamento dos juros de obra posteriores ao ajuizamento da ação, bem como condenada ao pagamento de R\$ 4.484,88.

Ante o exposto e do mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados e CONDENO a requerida a arcar com o pagamento dos juros de obra, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 até o limite de R\$ 50.000,00. Ainda, CONDENO a empresa ré, no pagamento aos autores de R\$ 1.345,56 (um mil, trezentos e quarenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos), mensais, desde setembro de 2023, até a entrega das chaves, atualizados monetariamente e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a contar dos respectivos meses, bem como CONDENO a ré ao pagamento de R\$ 4.484,88 (quatro mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e oitenta e oito centavos), com correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça desde o desembolso (fls. 148/149) e juros de mora de 1% ao mês desde a citação, julgando extinto o processo, quanto a tais pedidos, nos termos do art. 487, inciso I do Código de Processo Civil.

Sucumbindo os autores em parte mínima do pedido, condeno a ré em ressarcir as despesas que a parte contrária antecipou, bem como ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da condenação, nos termos do artigo 86, § único do Código de Processo Civil. Tal valor é suficiente, considerando-se o valor da condenação e o trabalho desenvolvido pelos patronos, sendo vedada a compensação dos honorários advocatícios.

P.I.C.

Barueri, 03 de abril de 2024.

DANIELA
JUÍZA DE DIREITO

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