



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Bernardo do Campo

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

7ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP -

CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1011456-62.2015.8.26.0564**
 Classe - Assunto **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Hector Capassi Pelosini**
 Requerido: **Construtora e Incorporadora Nazaré Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Fernando de Oliveira Domingues Ladeira

Vistos.

HECTOR CAPASSI PELOSINI ajuizou ação de reparação da danos em face de **CONSTRUTORA E INCORPORADORA NAZARÉ LTDA** alegando, em apertada síntese, que adquiriu na data de 22.06.2009 a unidade nº 32 e vaga de garagem Box 26 tipo duplo AA do empreendimento denominado Condomínio Residencial Paalazzio di Roma nesta cidade; afirma que efetuou pagamento de comissão de corretagem no valor de R\$ 5.460,00; afirma que houve atraso na entrega do imóvel, pois prevista a entrega a partir de outubro de 2009, com carência de 180 dias, resultando que deveria ter sido entregue em abril de 2013; contudo, as chaves só foram entregues em 27 de agosto de 2013; afirmou que não houve a entrega do depósito; e que uma das vagas de garagem está fora das dimensões e não comporta um carro; alega que sofreu danos morais; alega fazer jus à multa contratual de 10%; requer pagamento de lucros cessantes durante o período de atraso; impossibilidade de correção do saldo devedor no período de atraso.

A parte requerida foi citada e controverteu os pedidos do autor.

Noticia-se a réplica.

Foi realizado laudo pericial.

As partes manifestaram-se sobre o laudo.

É o relato do essencial.

FUNDAMENTO E DECIDO.

As partes tiveram oportunidade de se manifestar sobre o laudo pericial e teceram considerações sobre seu teor.

Por conseguinte, não se justifica idas e vindas infundáveis se o laudo em seu conjunto gera panorama razoável para o julgamento da lide em seus aspectos técnicos, e estimativas de perdas são, como o nome diz, estimativas e a parte deveria para confrontar o valor trazer informação técnica em contraposição.

Sendo assim, já instruído o processo, imprescindível o julgamento da lide,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Bernardo do Campo
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
7ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP -
CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

pois processos com idas e vindas sem julgamento célere resultam em tumulto processo que só geram desprestígio à justiça por não permite sentença em prazos razoável.

Passo, pois, à análise do processo.

No tocante à prescrição da comissão de corretagem, no julgamento do RESP 1551956/SP, representativo de controvérsia, julgado em 24 de agosto de 2016 perante o STJ, proclamou-se o seguinte resultado no que tange à prescrição, firmando-se a seguinte teses para os fins do artigo 1040 do CPC:

"Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (artigo 206, § 3º, IV, CC)""

O prazo conta-se do pagamento e sendo assim forçoso reconhecer que já decorreu o prazo de três anos desde então para semelhante pedido.

Já no que tange ao pedido de indenização por perdas e danos resultante da metragem a menor das vagas de garagem e falta de depósito, o prazo a se considerar é do artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor.

*Compra e venda - Veículo automotor – Ação de rescisão contratual com pedido de indenização por danos morais – Sentença de improcedência – Recurso do autor – Parcial reforma do julgado – Necessidade – Arguição de existência de vícios ocultos - Prazos de decadência e de prescrição que não se confundem - Prazo decadencial de 90 dias (art. 26, II e § 3º, do CDC) que diz respeito ao direito potestativo do consumidor, de reclamar por vícios - **Em se tratando de pedido de reparação de danos, o prazo a ser aplicado é o prescricional de 5 anos (art. 27, do CDC) - Decadência afastada** – Julgamento do feito pelo mérito propriamente dito – Art. 1.013, § 4º, do NCPC – Danos morais - Ocorrência. Apelo do autor parcialmente provido. (1001022-10.2015.8.26.0533 Relator(a): Marcos Ramos; Comarca: Santa Bárbara D Oeste; Órgão julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 31/08/2016; Data de registro: 01/09/2016).*

Neste caso o prazo conta-se da imissão na posse, pois somente a partir de então tem o consumidor como aferir o real tamanho de sua vaga de garagem, não tendo se efetivada, portanto, a prescrição.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Bernardo do Campo

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

7ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP -

CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

No mérito, os pedidos são referentes a atraso, correção no período de atraso; falta de depósito e imprestabilidade de uma das vagas, além de danos morais.

Previsto no contrato cláusula que admite o atraso da entrega das obras em prazo de 180 dias, não existe qualquer ilegalidade imputável à construtora, tampouco nulidade ou abusividade, pois condizente com a natureza do contrato de construção civil cuja previsão de conclusão da obra se faz por estimativa, probabilidades, a justificar a extensão do prazo, desde que contratualmente pactuada, admitida pela jurisprudência, até mesmo, a extensão do prazo de conclusão da obra se pactuado.

Compromisso de compra e venda – Atraso na entrega da obra – Relação de consumo – Legitimidade passiva de todas as fornecedoras – Cláusula de tolerância – Extensão do prazo que se mostra razoável, além de já ser costume neste tipo de negócio – Somente o atraso injustificado após este prazo acarreta prejuízo presumido ao consumidor – Hipótese configurada nos autos – Inexistência de caso fortuito ou força maior – Indenização por lucros cessantes devida, contada até a entrega das chaves – Danos morais – Inocorrência – Correção monetária – Incidência do INCC somente até a data máxima prevista para entrega a partir da qual aplica-se o índice contratualmente previsto – Juros e multa sobre o saldo devedor, contudo, devem ser afastados – Montante devido a ser calculado em liquidação, considerando o valor depositado em juízo – Sucumbência recíproca – Recurso parcialmente provido, com determinação. (Relator(a): Eduardo Sá Pinto Sandeville; Comarca: Santo André; Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 28/01/2016; Data de registro: 15/02/2016).

No caso concreto, não demonstrou a parte autora o atraso considerado para o cálculo o prazo de 180 dias por ter sido o habite-se emitido dentro do prazo, inexistindo ilegalidade em referido prazo.

Por conseguinte, a partir de imissão do habite-se não mais há falar-se em atrasos imputáveis à construtora e eventual delonga da imissão na posse decorrente de autorização do financiamento ou liberação do crédito não pode ser imputado à requerida.

Disto resulta que a impugnação à correção do saldo devedor no período é insubsistente, como também é a pretensão de inversão de cláusula penal não prevista em concreto, pois isto seria demasiada imersão e interferência no princípio da autonomia da vontade.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Bernardo do Campo
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
7ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP -
CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Com relação ao depósito individual no subsolo, não logrou a parte demonstrar efetivamente sua existência no contrato e isto impede a acolhida do pleito.

Por fim, quanto às vagas de garagem razão assiste à parte autora.

Realizado laudo pericial (fls. 481/542) restou devidamente demonstrada a imprestabilidade de uma das vagas de garagem, conforme excertos que seguem:

"(...)No levantamento cadastral efetuado, a vaga da frente situada no 1º subsolo, constatamos que a vaga em questão se enquadra no tipo de veículo pequeno, possui 2,20m de largura e 4,52m de comprimento, tendo área privativa de 9,94m², estando dentro dos limites aceitáveis de 5%, pois a municipalidade determina largura mínima de 2,20m, com área mínima de 10,00m², estando a vaga da frente em acordo com as dimensões estabelecidas nas posturas municipais. (FLS. 535) (...)A vaga situada nos fundos se enquadra no tipo de veículo pequeno e em função da interferência de 2(dois) pilares situados junto a vaga, possui 2,05m de largura e 4,52m de comprimento, tendo área privativa de 9,26m², estando em desacordo com as posturas municipais que determina uma largura mínima de 2,20m e área mínima de 10,00m², conforme indicado no croqui abaixo reproduzido. (FLS. 536). (...) De acordo com análise dos referidos documentos não foi prometido ao autor depósito de uso privativo com área de 2,50m. A vaga situada na frente situada no 1º subsolo, comporta o estacionamento de um veículo pequeno, pois a vaga em questão está de acordo com as dimensões estabelecidas nas posturas municipais. A vaga situada nos fundos não comporta o estacionamento de veículo pequeno, pois suas dimensões estão em desacordo com posturas municipais que determina uma largura mínima de 2,20m e área mínima de 10,00m² (FLS. 539).(...) A escritura juntada às fls. 70/77 dos autos, aponta que a área útil da garagem deveria possuir 20,00m², no levantamento da vaga efetuada no dia 28.08.16, constatamos que a vaga dupla em questão possui área útil de 19,20m², existindo uma diferença de 0,80m² (...) Existe uma desvalorização do imóvel do autor em função da perda da vaga de garagem situada nos fundos, o qual estimamos em 50% do valor pago pela vaga dupla, de modo que o valor de uma vaga corresponde à R\$ 25.000,00".

Evidente, portanto, que confirmada a violação de legislação municipal, além da evidência constata no local sobre a inviabilidade de uso de uma das vagas, o que é confirmado por fotografias que não dão margem a qualquer dúvida sobre a estreiteza da vaga para seu uso com segurança, resulta inafastável o direito de indenizar, pois intuitiva a diferença de valores entre um apartamento com duas vagas de garagem e outro com uma única vaga de garagem.

A indenização, pois, deve pautar-se em estimativa de desvalorização.

Obviamente que por ser uma estimativa não é um critério matemático, mas o fato é que o cálculo apresentado pelo autor e confirmado pelo perito foi feito com base em valor da metragem quadrada e neste particular competia ao fornecedor confrontar os valores de modo técnico, não simplesmente manifestando discordância, mas não o fez, de modo que acolhe-se o valor de R\$ 25.000,00.

Quanto aos danos morais são evidentes.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Bernardo do Campo
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
7ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP -
CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A postura reticente da requerida em assumir sua responsabilidade no tocante à imprestabilidade de uma das vagas de garagem geram aborrecimentos que tangenciam revolta.

A compra de um apartamento é um investimento considerável, por vezes o maior bem a ser adquirido por um consumidor por toda sua vida. Gera expectativas e sonhos que quando frustrados justificam indenização.

Por conseguinte, a hipótese versada nos autos é passível de indenização e para fixar o valor deve ser considerada a inexistência de qualquer iniciativa ou reconhecimento das falhas por parte da requerida que ao contrário insistiu na sua postura mesmo em violando de forma frontal direitos do consumidor.

Sendo assim, considerada a necessidade de atribuir caráter pedagógico e punitos aos danos morais, fixo os danos morais em R\$ 50.000,00.

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido para CONDENAR a requerida no pagamento de danos morais no valor de R\$ 50.000,00 com juros da citação e correção monetária do arbitramento e em danos materiais no valor de R\$ 25.000,00 corrido a partir da juntada do laudo no processo e com juros da data da entrega das chaves (artigo 54 do STJ).

Pelo princípio da causalidade (artigo 85, *caput* do Código de Processo Civil), condeno o vencido no pagamento de custas e despesas processuais (artigo 84 do Código de Processo Civil), além de honorários advocatícios que fixo, considerados os parâmetros do artigo 85, § 2º do Código de Processo Civil, em 10% do valor da condenação, incidindo juros moratórios, nos termos do artigo 85, § 16 do Código de Processo Civil a partir da data do trânsito em julgado da sentença. Considerando que a parte vencedora sucumbiu de parte mínima do pedido, com fundamento no artigo 86, parágrafo único do Código de Processo Civil, deixo de fixar honorários advocatícios para a parte contrária e abstenho-me de determinar rateio de despesas processuais que será integralmente suportada pelo vencido.

Expeça-se guia de levantamento em favor do Perito se ainda não feito.

P.R.I.

São Bernardo do Campo, 26 de maio de 2017.

Fernando de Oliveira Domingues Ladeira
Juiz de Direito

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