



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

9ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

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

**CONCLUSÃO**

Em 05 de fevereiro de 2016 faço estes autos conclusos ao Meritíssimo Juiz de Direito **Dr. RODRIGO GORGA CAMPOS**. Eu, Cristiane de Fátima Maciel Chefe de Seção digitei.

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1007851-45.2014.8.26.0564**  
 Classe - Assunto: **Ação Civil Pública - Compra e Venda**  
 Requerente: **Ministério Público do Estado de São Paulo**  
 Requerido: **SILVERSTONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA e outros**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Gorga Campos**

**VISTOS.**

1. Trata-se de AÇÃO CIVIL PÚBLICA ajuizada pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO contra SILVERSTONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, INSIDE PARTICIPAÇÕES S/A e DELFORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, na qual alega o autor, em síntese: as requeridas atuam nos ramos de construção, incorporação e comercialização de unidades habitacionais, responsáveis pelo empreendimento denominado “Condomínio Priori Angeli”; em inquérito civil instaurado mediante representação, foi apurado que as requeridas já comercializaram 200 unidades, informando aos adquirentes que as obras teriam início em 1º de junho de 2013, com previsão de entrega das chaves para o dia 30 de junho de 2015. Ocorre que, apesar da expressa previsão de entrega, as requeridas SILVERSTONE e INSIDE *“inseriram em seus contratos de adesão cláusula que, na verdade, condiciona a entrega das unidades a um evento futuro e incerto”*, uma vez que o contrato estabelece *“que a data para entrega das chaves está prevista para '24 meses após a assinatura do contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal – CEF, prorrogável por 180 (cento e oitenta) dias”* (pg.03).

2. Prossegue o Ministério Público aduzindo que, até o momento, as obras não tiveram início, em descumprimento da disposição contratual que estipula o



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

9ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

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

início das obras em 1º de junho de 2013. No entanto, “*as demandadas continuam recebendo regularmente dos consumidores os valores pactuados, inclusive corrigindo mensalmente o débito dos adquirentes pelo INCC – Índice Nacional de Custo da Construção, que já acumula, no último ano, um percentual de 7,94%*” (pg.04). Acrescenta que os consumidores que manifestaram interesse no desfazimento do negócio foram informados que o distrato estaria condicionado à devolução de apenas 10% do montante pago. Informa, ainda, que as requeridas SILVERSTONE e INSIDE recusaram-se a celebrar Termo de Ajustamento de Conduta.

3. Entende o autor que as referidas cláusulas contratuais são abusivas, ferindo a vulnerabilidade dos consumidores e violando os princípios da boa-fé e da função social dos contratos. Alega que a conduta das requeridas caracteriza inadimplemento das obrigações assumidas, a implicar a rescisão do contrato.

4. Pugna seja fixado o termo final para entrega das unidades no dia 30 de junho de 2015, conforme previsão contratual; declaração da nulidade da cláusula que prevê a entrega das unidades para 24 meses após a obtenção do financiamento com a Caixa Econômica Federal; condenação das requeridas ao pagamento de multa de 2% do valor do imóvel por eventual atraso. Formulou ainda pedido de tutela antecipada visando: a) afastar a incidência de correção monetária e juros de mora sobre os saldos devedores dos consumidores a partir da data em que as unidades deveriam ter sido entregues, 1º de junho de 2013, até o efetivo início das obras; b) determinar a restituição integral dos valores desembolsados aos consumidores que manifestarem interesse na resolução do contrato, em parcela única, tudo sob pena de multa diária de R\$10.000,00. Juntou os documentos produzidos no inquérito civil (pgs.28/626).

5. Deferido o pedido de tutela antecipada (pgs.627/630), a corre SILVERSTONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA opôs embargos de declaração (pgs.650/656), que foram rejeitados (pgs.1099/1100 e 1172/1173), e agravo de instrumento (pgs.700/722), ao qual foi dado parcial provimento “*apenas para autorizar a incidência de correção monetária sobre o saldo do preço dos contratos em questão, nos termos da fundamentação supra*” (pgs.1357/1365).

6. SILVERSTONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

9ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

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

LTDA apresentou contestação nas pgs.730/760, nos seguintes termos: ilegitimidade ativa do Ministério Público; falta de interesse de agir; perda superveniente do interesse de agir com relação aos pedidos especificados nos itens c.1, c.2 e c.3; ilegitimidade passiva da contestante para arcar com a devolução de valores referentes à comissão de corretagem e serviços de assessoria técnica imobiliária; o empreendimento baseia-se em programa habitacional do Ministério de Estado das Cidades, que estabelece o modelo de crédito associativo; nessa modalidade de crédito as obras somente têm início após a liberação dos recursos pela instituição financeira; os recursos são liberados apenas quando uma determinada quantidade de contratos de mútuo é assinada pelos promissários-compradores; no final do ano de 2012 promoveu o lançamento do empreendimento e negociou as unidades autônomas, sendo os adquirentes informados da adoção do modelo de crédito associativo; o início das obras estava estimado para o dia 1º de junho de 2013; por fatores alheios à vontade da contestante, inclusive o atraso no envio das informações à CEF pelos compromissários-compradores, não houve a liberação do financiamento no prazo inicialmente estimado, impossibilitando o início das obras na data estimada.

7. Prossegue SILVERSTONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA aduzindo que em dezembro de 2013, com recursos próprios, iniciou as obras do empreendimento; após reclamação formulada por apenas um dos adquirentes, o Ministério Público deu início ao inquérito civil nº 14.0167.0006321/2013-1, que culminou com o ajuizamento da presente ação em 14 de abril de 2014, quando já iniciadas as obras e autorizada a liberação dos valores pela CEF; a conclusão da obra esta garantida pelo “*Seguro Garantia de Término de Obra e Riscos de Engenharia*” (pg.742), eliminando o risco de que as chaves não sejam entregues; não há que se falar em ausência de estipulação de prazo para conclusão das obras, uma vez que foi fixado o prazo de 24 meses após a assinatura do contrato de financiamento com a CEF; o contrato foi assinado em 29 de maio de 2014 de modo que o termo final para entrega das unidades é 29 de maio de 2016, acrescido do prazo de tolerância de 180 dias, que não é ilegal ou abusivo; a penalidade prevista na cláusula VI.1 do instrumento não pode ser aplicada à ré, pois prevista unicamente em desfavor dos compromissários-compradores; o reajuste monetário é devido para



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

9ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

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

equilíbrio do contrato, pois representa mera atualização do valor do contrato; ausência de inadimplemento contratual por parte da ré, a ensejar a rescisão contratual; as hipóteses de rescisão resultam de caso fortuito ou força maior, sem culpa de quaisquer das partes, ou decorrem da culpa exclusiva do compromissário-comprador; legalidade da retenção de verbas por ocasião da rescisão contrato, para fazer frente às despesas administrativas e de propaganda; existência de cláusula penal expressamente prevista no contrato para hipóteses de rescisão. Juntou documentos de pgs.761/1052.

8. **INSIDE PARTICIPAÇÕES S/A** apresentou contestação nas pgs.1053/1067 aslegando, em resumo: ilegitimidade passiva; não é parte no compromisso de compra e venda; não só pela afetação do terreno do empreendimento, mas também pela modalidade de crédito associativo, há total garantia de conclusão do empreendimento; falta de interesse de agir, por inexistência de interesse difuso, coletivo ou individual homogêneo; impossibilidade de condenação solidária, pois a contestante é somente sócia da Silverstone; a data de início da obra foi apenas estimada, uma vez que dependia da aprovação de um número mínimo de contratos de mútuo dos compromissários compradores; o prazo para entrega da obra ficou estipulado em 24 meses a contar da liberação dos recursos pela CEF; inaplicável a multa, porquanto não havia a obrigação de entregar o empreendimento na data indicada pelo Ministério Público, que foi apenas estimada; o prazo contratual de tolerância é válido; a correção monetária não representa um *plus* no valor final do imóvel; inexistência de culpa das rés para justificar a rescisão contratual; incabível a devolução integral dos valores pagos; não há abusividade na retenção do valor previsto a título de cláusula penal. Juntou documentos de pgs.1081/1091.

9. **DEL FORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** apresentou contestação nas pgs.1101/1109, nos seguintes termos: ilegitimidade passiva; atuou como mera intermediadora; por se tratar de crédito na modalidade associativo, o início das obras dependia da aprovação do financiamento de um número mínimo de compromissários compradores; os adquirentes tinham plena ciência dessas condições; uma grande parte dos compradores demorou a cumprir as obrigações perante a CEF, o que atrasou a liberação do financiamento; mesmo na hipótese de rescisão do contrato é



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

9ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

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

devida a comissão de corretagem; o atraso no início das obras decorreu de culpa exclusiva dos compradores; a correção monetária é mera recomposição da moeda, diante de sua desvalorização pelo curso do tempo, não podendo ser afastada sua incidência; a cláusula penal prevista para as hipóteses de rescisão não é abusiva. Juntou documentos de pgs.1124/1131.

10. Manifestação de terceiros interessados nas pgs.1139/1147, com os documentos de pgs.1152/1154. Réplica nas pgs.1156/1167. A preliminar de ilegitimidade passiva da Del Forte Empreendimentos Imobiliários Ltda foi afastada por meio da decisão de pgs.1818/1819.

11. Designada audiência, a tentativa de conciliação resultou infrutífera (pg.1585). Foi determinada a produção de prova pericial (pg.1373/1376), cujo laudo provisório encontra-se encartado nas pgs.1489/1560, com manifestação do Ministério Público nas pgs.1569/1570 e Silverstone nas pgs.1598/1599. O laudo definitivo foi acostado nas pgs.1723/1810, com manifestação do autor na pg.1822. Manifestação da Silverstone nas pgs.1845/1852, com os documentos de pgs.1853/1899, alegando perda superveniente do objeto da ação. Declarada encerrada a instrução (pg.1916), as partes apresentaram alegações finais (pgs.1919/1922, 1923/1936, 1959/1972).

**É O RELATÓRIO.**

**DECIDO.**

12. Revela-se presente o **interesse de agir** quando a ação proposta é idônea à obtenção da pretensão do autor e necessária à consecução dos escopos da demanda. A nulidade da cláusula contra a qual se opõe o autor somente pode ser buscada por meio de ação judicial, assim como a restituição integral dos valores desembolsados pelos consumidores que pretendem a rescisão do contrato e o ressarcimento dos prejuízos sofridos com a demora na entrega da obra, o que afasta a alegação de falta de interesse de agir.

13. A liberação do financiamento pela Caixa Econômica Federal, o início das obras, assim como alguns compromissários-compradores terem aceitado a alteração da data de entrega das unidades, não acarreta a perda superveniente do objeto da ação, porquanto tais circunstâncias não impedem o reconhecimento da nulidade da cláusula contratual vergastada e a responsabilização das rés pelas perdas e danos decorrentes do atraso, o que será



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

9ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

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

analisado no mérito.

14. A preliminar de **ilegitimidade ativa** arguida pelas requeridas não comporta acolhimento. O Ministério Público possui legitimidade para propor ação visando a defesa de direitos difusos, coletivos e individuais homogêneos dos consumidores, neles compreendidos a declaração de nulidade de cláusula contratual contrária ao disposto no Código de Defesa do Consumidor ou ao justo equilíbrio entre os direitos e obrigações das partes (artigo 51, §4º, do Código de Defesa do Consumidor). A respeito, pertinente o seguinte julgado:

*“No que se refere à defesa dos interesses do consumidor por meio de ações coletivas, a intenção do legislador pátrio foi ampliar o campo da legitimação ativa, conforme se depreende do artigo 82 e incisos do CDC, bem assim do artigo 5º, inciso XXXII, da Constituição Federal, ao dispor, expressamente, que incumbe ao “Estado promover, na forma da lei, a defesa do consumidor”.*

*Reconhecida a relevância social, ainda que se trate de direitos essencialmente individuais, vislumbra-se o interesse da sociedade na solução coletiva do litígio, seja como forma de atender às políticas judiciárias no sentido de se propiciar a defesa plena do consumidor, com a conseqüente facilitação ao acesso à Justiça, seja para garantir a segurança jurídica em tema de extrema relevância” (STJ – 3ª Turma - REsp 555.111/RJ, Rel. Ministro CASTRO FILHO, julgado em 05.09.2006, DJ 18.12.2006 p. 363).*

15. Afasto as arguições de **ilegitimidade passiva**. As atividades das requeridas são interdependentes no lançamento do empreendimento imobiliário, reciprocamente relacionadas, integrando uma operação econômica única, voltando-se à prossecução de um objetivo comum, de modo que todas são solidariamente responsáveis perante os consumidores-adquirentes, inclusive pelos valores desembolsados a título de comissão de corretagem e assessoria técnica imobiliária. Sobre o tema, confira-se:

*“Quando alude ao fornecedor, o Código pretende alcançar todos os partícipes do ciclo produtivo-distributivo, vale dizer, todos aqueles que desenvolvem as atividades descritas no art. 3º do CDC.” (Zelmo Denari, Código Brasileiro de Defesa do Consumidor comentado pelos autores do anteprojeto, 9ª ed. Forense, 2007, pag. 189).*

*“A cadeia de fornecimento é um fenômeno econômico de organização do modo de produção e distribuição, do modo de fornecimento de serviços complexos, envolvendo grande número de atores que unem esforços e atividades para uma finalidade comum, qual seja, a de poder oferecer no mercado produtos e serviços para os consumidores.” (Claudia Lima Marques, Contratos no Código de Defesa do Consumidor, Ed. RT, 5ª Ed. pag. 401).*

*“Como se viu, quando dos comentários ao parágrafo único do art. 7º, o sistema de*



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

9ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

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

*responsabilidade civil objetiva instituído no CDC impõe ampla solidariedade aos partícipes do ciclo de produção. Como a oferta e colocação de produtos e serviços no mercado pressupõe, em larga medida, a participação de mais de um fornecedor, a legislação consumerista estipulou que todos os que participarem, direta ou indiretamente, da produção, oferta, distribuição, venda, etc. do produto e do serviço respondem pelos danos causados ao consumidor." (Rizzato Nunes - Comentários ao Código de Defesa do Consumidor, 6ª ed., São Paulo, Saraiva, 2011, p. 421).*

16. O Ministério Público do Estado de São Paulo alega que as requeridas *“inseriram em seus contratos de adesão cláusula que, na verdade, condiciona a entrega das unidades a um evento futuro e incerto”, uma vez que o contrato estabelece “que a data para entrega das chaves está prevista para 24 meses após a assinatura do contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal – CEF, prorrogável por 180 (cento e oitenta) dias” (pg.03).*

17. Afirma o órgão ministerial que as obras estavam previstas para começar em 01 de junho de 2013, mas até a propositura da ação não tinham iniciado, apesar das cobranças feitas aos compromissários-compradores. Alega também que a promitente vendedora estava promovendo a retenção de 90% (noventa por cento) dos valores pagos pelos consumidores que manifestaram interesse na rescisão contratual.

18. Por outro lado, Silverstone Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, Inside Participações S/A e Delforte Empreendimentos Imobiliários S/A alegam que a data prevista para o início das obras era meramente estimativa, calculada a partir do prazo, também estimado, pelo agente financeiro para aprovação do empreendimento na modalidade de crédito associativo. Afirmam que para o início da obra se mostrava imprescindível liberação dos recursos pela Caixa Econômica Federal, que somente ocorreria após o cumprimento de determinadas obrigações pelos compromissários-compradores. O atraso no envio das informações pelos consumidores ao agente financeiro, associado a fatores alheios às rés, alterou o prazo para aprovação dos recursos e para início das obras; as cobranças não se revestem de abusividade, nem encontram óbice no ordenamento jurídico pátrio. Em suma, há previsão de prazo certo para entrega da obra, computado a partir da assinatura do contrato de financiamento com a CEF, de modo que não houve mora das rés.

**19. A cláusula IV do instrumento particular de compra e venda**



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

9ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

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

**especifica na alínea “A” - “Data prevista para o início das obras para a construção do empreendimento: 01/06/2013” (pg.81) e na alínea “B” – “Data prevista para entrega das chaves: 24 meses após a assinatura do Contrato de Financiamento com a Caixa Econômica Federal – CEF, prorrogável por 180 (cento e oitenta) dias” (pg.82).**

20. A previsão para conclusão da obra vinculada a evento futuro e incerto (assinatura do contrato de financiamento), de fato, constitui flagrante violação do princípio da boa fé objetiva e do equilíbrio que deve existir entre consumidores e fornecedores, no tocante às obrigações assumidas. Da maneira como disposta, referida cláusula é abusiva, não só porque impossibilita ou atenua a responsabilidade do fornecedor (CDC, 51, I), mas e principalmente porque coloca o consumidor em desvantagem exagerada (CDC, 51, IV e §1º, II), revelando-se totalmente incompatível com a boa-fé (CDC, 51, IV).

21. Em caso análogo ponderou o Desembargador CLAUDIO GODOY, no âmbito da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por ocasião do julgamento da apelação nº 0000786-61-2013.8.26.0625 (04.02.2014):

*“Não se compadece com o dever de transparência e clareza afeto ao fornecedor semelhante generalidade na identificação de elemento vital do contrato. Na justa lembrança de Caio Mário, o termo final das obras constitui elemento fundamental do contrato, de especial interesse das partes, destarte que deve vir expresso, quanto às ressalvas lembrando-se que o adquirente é leigo e, assim, não tem a mesma condição de discussão e compreensão dos aspectos técnicos que afetem a construção (Condomínio e Incorporações, 6ª ed., Forense, p. 309-310). Neste sentido acode, de um lado, a previsão do artigo 54, § 4º, CDC, impondo destaque e fácil compreensão em cláusulas limitativas. De outro, afronta-se o preceito do artigo 51, IV, previsão de entrega meramente estimativa, podendo variar de acordo com a data da assinatura do contrato de financiamento. A cláusula coloca o consumidor em situação de evidente e excessivo desequilíbrio”.*

22. O E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo também já decidiu:

*“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Preliminares rejeitadas. Previsão de entrega do imóvel somente 24 meses após a obtenção de financiamento. Cláusula abusiva e injustificável que impõe desvantagem excessiva ao consumidor. Nulidade bem reconhecida. Dificuldades ligadas ao mercado imobiliário que não podem ser transferidas aos*




**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**
**FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**
**9ª VARA CÍVEL**
**RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*consumidores. Fortuito interno. Verificada a mora na entrega do imóvel é devida a indenização por danos materiais, porquanto presumidos os prejuízos dos promitentes compradores. Precedentes do STJ. Previsão contratual de tolerância para o término das obras, de 180 dias, que não é abusiva. Multa moratória. Disposição que deve ser aplicada também à vendedora, por força das disposições do CDC. Honorários contratuais devidos a título de perdas e danos somente se demonstrados a contratação e o efetivo pagamento ao patrono. Ausência de comprovação. Valores pagos à CEF, que não integra a lide, que não podem ser repetidos nesse feito. Todavia, valor referente ao "repasso de obra", cobrado durante o período de atraso, que deve ser declarado inexigível. Assessoria técnico-imobiliária e corretagem. Prescrição trienal reconhecida. Inteligência do art. 206, §3º, IV, CC. Danos morais não constatados. Mero inadimplemento contratual. Sucumbência recíproca. Recurso provido em parte” (TJSP - Apelação nº 1014135-92.2013.8.26.0309 - Relator(a): Milton Carvalho; Comarca: Jundiaí; Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; j. 13/08/2015 - grifei).*

*“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Julgamento "extra petita" inexistente - Atraso na entrega das chaves – É nitidamente abusiva disposição contratual que estabelece a entrega do imóvel 24 meses após a assinatura do contrato de financiamento – Validade, contudo, do prazo de tolerância de 180 dias contado da data expressa para a entrega do imóvel – Danos emergentes consistentes em aluguéis pagos pelos compradores devidos – Incidência da correção monetária no período da mora da fornecedora porque nada acresce à dívida, mas com a substituição do INCC pelo IPCA, a não ser que aquele seja menor - Dano moral não configurado por mero descumprimento contratual – Recurso dos autores desprovido e provida em parte a apelação da ré. (TJSP, Apelação nº 0032376-06.2013.8.26.0577, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Alcides Leopoldo e Silva Júnior, j. 01/03/2016 - grifei).*

*“Compromisso de compra e venda – Ação de Indenização – Legitimidade passiva da Ré para responder pelos juros de obra - Atraso na entrega da obra - Não comprovação de excludente de responsabilidade - Inobservância da previsão contratual para entrega do bem – Declaração de abusividade da estipulação que autoriza a entrega do imóvel 24 meses após a assinatura do contrato de financiamento – Desvantagem exagerada ao consumidor – Prevalência da estipulação que indica data certa para entrega do bem – Legalidade da cláusula de tolerância de 180 dias – Reparação pela privação da fruição do bem – Lucros cessantes devidos e que independem de comprovação – Aproveitamento da multa moratória prevista apenas em favor da vendedora também em favor da compradora, por analogia, no*



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

9ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

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

*montante de 2% sobre o valor do contrato – Entendimento deste E. Tribunal - Correta devolução dos juros de obra, vez que se trata na verdade de juros devidos ao Banco pela construtora - Dano Moral inexistente – Mero dissabor – Sucumbência mantida – Recursos parcialmente providos. (TJSP, Apelação nº 1013962-03.2015.8.26.0114, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Luiz Antonio Costa, j. 28/03/2016 - grifei).*

23. É importe ressaltar que no item contratual que trata da entrega do empreendimento inexistente qualquer ressalva quanto à necessidade de formação de grupo de compradores, seja para a efetiva entrega da unidade, seja para o início de sua construção.

**24. Prevalece, portanto, a previsão de entrega da obra no prazo de 24 meses a contar da data prevista para o início do empreendimento (01 de junho de 2013 – pg.81), acrescida do prazo de tolerância de 180 dias (pg.82), que é válido, conforme preceitua a Súmula 164 do TJSP<sup>1</sup>. A partir de 01 de dezembro de 2015 as rés incorreram em mora.**

25. As rés alegam que o **atraso na liberação do financiamento** decorreu de culpa dos compromissários compradores que não teriam providenciado os documentos pertinentes para aprovação de um número mínimo de contratos de mútuo e, conseqüentemente, a liberação do financiamento pela Caixa Econômica Federal. Todavia, não há qualquer adminículo probatório a indicar que as rés prestaram aos consumidores todas as informações necessárias no ato da contratação, em especial acerca da modalidade de pagamento contratada (crédito associativo). Não é possível extrair tal informação do contrato tipo, como também inviável a presunção de adoção do crédito associativo, apenas por força da cláusula de “flexibilização” da data de entrega das unidades, cuja nulidade foi declarada.

26. Além disso, as requeridas não demonstram as providências adotadas para viabilizar a aprovação do financiamento pela Caixa Econômica Federal, em prazo razoável. Não apresentaram qualquer documento, emanado da Caixa Econômica Federal, apto a sustentar a assertiva de que o retardo na assinatura do contrato de financiamento se deu por culpa dos compromissários

<sup>1</sup> É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível.



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

9ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

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

compradores.

27. Os ofícios da Caixa Econômica Federal afastam a alegação de culpa exclusiva dos consumidores. Consta no ofício pg.202, datado de 04 de julho de 2013, que *“o Empreendimento “Priori Angeli” está sob análise da Área de Engenharia da CAIXA, não estando apto para contratação de financiamento com os adquirentes. Nesta análise inicial foi considerado o valor do imóvel em R\$ 215.000,00, portanto fora do limite do Programa Minha Casa Minha Vida”*. No ofício de pg.215, datado de 01 de agosto de 2013, consta que *“o Empreendimento “Priori Angeli” encontra-se sob análise de viabilidade técnica (engenharia) e econômica. Apenas após a conclusão destas análises haverá oferta de financiamento desde que o resultado delas seja positivo (aprovação). No caso de aprovação das análises será oferecido financiamento aos compradores que deverão comprovar renda necessária ao financiamento e situação cadastral favorável”*.

28. Por sua vez, no documento de pg.458, datado de 01 de outubro de 2013, a corre Inside Participações S/A informa aos compradores: *“Inicialmente havíamos contratado uma construtora que infelizmente não atingiu os requisitos exigidos na data contratada. Portanto, em tempo, identificamos uma nova que atende aos padrões necessários. Gostaríamos de informa-lo que estamos em fase final de aprovação do empreendimento “Priori Angeli” junto à Caixa Econômica Federal (“CEF”). Deste modo, com todas as informações e documentos atualizados, nós e CEF estamos trabalhando para que possamos ter as últimas aprovações necessárias o mais breve possível”*.

29. Ora, evidentemente que se as rés não adotaram as providências necessárias para a aprovação do financiamento, aquelas de responsabilidade dos consumidores não seriam suficientes para que o financiamento fosse solicitado e liberado. A demora no início das obras se deu por força da contratação de uma construtora *“que infelizmente não atingiu os requisitos na data contratada”* (pg.458), atrasando ainda mais a aprovação do financiamento pela Caixa Econômica Federal, circunstâncias que não excluem a responsabilidade das demandadas perante os consumidores.

30. Mesmo qualificando a **demora da Caixa Econômica Federal** como caso fortuito ou força maior, tratar-se-ia de fortuito interno, inerente à atividade



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

9ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

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

empresarial desempenhada pelas rés (*teoria do risco da atividade, CC, art. 927*). Não podem as requeridas transferir ou repartir os ônus de sua atividade econômica com os consumidores, parte vulnerável da relação (CDC, artigo 4º, I), muito menos se exonerar da responsabilidade pelo retardamento no cumprimento da obrigação.

*"Cremos que aquela distinção entre fortuito interno e fortuito externo é totalmente pertinente no que respeita aos acidentes de consumo. O fortuito interno, assim entendido o fato imprevisível e, por isso, inevitável ocorrido no momento da fabricação do produto ou na realização do serviço, não exclui a responsabilidade do fornecedor porque faz parte de sua atividade, liga-se aos riscos do empreendimento, submetendo-se à noção geral de defeito de concepção do produto ou de formulação do serviço. Vale dizer, se o defeito ocorreu antes da introdução do produto no mercado de consumo ou durante a prestação do serviço, não importa saber o motivo que determinou o defeito, o fornecedor é sempre responsável pelas suas consequências, ainda que decorrente de fato imprevisível e inevitável"* (Sérgio Cavalieri Filho, Programa de Responsabilidade Civil, Ed Atlas, 2007- 7ª edição, pg. 474).

31. O Ministério Público entende que é indevida a **incidência do índice de correção monetária (INCC), juros e multa antes do início das obras**. O débito atualizado, na verdade, é a mesma quantia com seu valor nominal alterado, mantendo o valor real. A correção monetária é fator de manutenção do valor efetivo da dívida, não constituindo um *plus*. O retardamento no cumprimento da obrigação faculta ao credor pleitear perdas e danos, mas não subtrai do devedor a correção monetária de sua contraprestação, que nada mais é que mera atualização da moeda aviltada pela inflação. A correção monetária do preço pelo **INCC** até a data do pagamento não é abusiva, não configura pagamento a maior nem justifica o congelamento do saldo devedor.

32. Nesse sentido a **Súmula 163 do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**: *"O descumprimento do prazo de entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra não cessa a incidência de correção monetária, mas tão somente dos encargos contratuais sobre o saldo devedor"*.

33. Com relação à **cobrança de juros e multa** antes de iniciada a obra, encargos que não se confundem com correção monetária, deve ser afastada a incidência no período em que as rés encontravam-se em mora (início da obra). De acordo com o perito, *"com base no Diário de obra e dados coletados na*



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

9ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

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

*ocasião da vistoria (12/02/2015), concluímos que **a obra propriamente dita teve início 13/03/2014** com a execução das instalações provisórias do canteiro de obras, limpeza do terreno e início da cavação dos perfis metálicos periféricos” (pg.1805 - sublinhei).*

34.O expert colheu todas as informações pertinentes, estudou com acuidade os relatórios e as etapas da obra, ponderando que, não obstante as providências prévias mencionadas pela corrê Silverstone (pgs.678/684), **a obra propriamente dita teve início em 13 de março de 2014**. Insubsistentes também as considerações do Ministério Público de que a obra teria iniciado apenas em 26 de agosto de 2014. O fato de o assistente técnico afirmar que *“efetivamente as obras, em ritmo adequado de execução, inclusive com data registrada no painel da CEF, como sendo em 26 de agosto de 2014”* (pg.1575), certo é que o próprio expert reconhece que, ainda que em ritmo lento, as cadernetas de execução da obra indicam que ela foi iniciada em 13 de março de 2014 (pg.1575).

35.Com relação à **aplicação de penalidade à ré por equidade**, em razão do atraso da obra, apesar de já ter decidido em sentido contrário, melhor analisando a matéria, tenho que improcede o pedido. Na medida em que não prevista cláusula penal no contrato, afigura-se inviável a aplicação analógica da estipulação contratual prevista para o caso de inadimplemento dos compradores. A aplicação de multa sem previsão contratual viola frontalmente o princípio da autonomia privada. Não cabe ao Juízo substituir o livre consentimento das partes e aplicar sanções não pactuadas no contrato.

36.Nesse sentido é a **Súmula 159 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo** segundo a qual *“e incabível a condenação da vendedora ao pagamento de multa ajustada apenas para a hipótese de mora do comprador, afastando-se a aplicação da penalidade por equidade, ainda que descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra. Incidência do disposto no artigo 411, do Código Civil”*.

37.O inadimplemento das rés importa, portanto, na obrigação de devolver toda verba paga pelos consumidores no contexto da relação jurídica, seja ela a que título for. Aliás, a restituição deve ser integral, pois a parte adquirente que manifestou interesse na rescisão do contrato tem o direito de se ver no estado anterior à contratação desfeita. Havendo rescisão do contrato por justa causa, o



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

9ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

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

consumidor não pode estar sujeito a qualquer ônus. **A restituição, desse modo, engloba os valores efetivamente pagos pelos compromissários-compradores, independentemente de sua destinação, não se cogitando da exclusão de verbas revertidas a terceiros que atuaram em benefício da empresa ré (comissão de corretagem e serviços de assessoria - SATI).**

*“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. Configurada relação de consumo. Atraso na conclusão da obra. Abusividade da cláusula que estipula a entrega da obra para 24 meses após assinatura do contrato de financiamento. Rescisão contratual por culpa exclusiva da vendedora. Restituição de parcelas que deverá ocorrer de forma integral. Precedentes desta Corte. Redução de lucros cessantes para 0,5% ao mês, desde o término do período de tolerância até a data da conclusão da obra. Sentença parcialmente reformada. Mantida verba honorária. Recurso parcialmente provido”* (TJSP, Apelação nº 1036534-84.2014.8.26.0114, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Fernanda Gomes Camacho, j.13/04/2016).

*“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESOLUÇÃO. Atraso injustificado da entrega do imóvel. Inexistência de causa eximente da responsabilidade da alienante. Inadimplemento que implica devolução total das despesas de comissão de corretagem e de empresa de assessoria contratada para aprovação de crédito imobiliário. Inocorrência, porém, de danos morais. Sentença parcialmente revista. Recurso provido em parte.* (TJSP - Ap. 7526-53.2011.8.26.0577, São José dos Campos, 1ª Câmara Direito Privado, Des. Cláudio Godoy, j. 21.10.14, v.u).

*“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação de rescisão contratual c.c. indenização por danos morais e repetição de indébito. Obra não concluída no prazo contratual. Prazo indeterminado para entrega da obra. Inadmissibilidade. Rescisão do contrato por inadimplemento da vendedora. Restituição integral das parcelas pagas. Direito do promitente comprador, nos termos do art. 53 do CDC e das Súmulas nº 1 e 3 do TJSP - Ação procedente. RECURSO DESPROVIDO”* (TJSP - Apelação nº 0014590-46.2013.8.26.0577, 3ª Câmara de Direito Privado, Desembargador Relator ALEXANDRE MARCONDES - Julgado em 16/09/2014).

38.É verdade que as incorporadoras não são instituições financeiras em que os investidores ou correntistas movimentam valores dentro de seus créditos. Mas o certo é que, de qualquer modo, detêm as importâncias recebidas dos compradores e podem devolvê-las sem dificuldades, até porque



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

9ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

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

repassam os imóveis a terceiros, até com mais vantagem. **A restituição deve ocorrer imediatamente e duma vez, em homenagem ao princípio que veda o locupletamento.**

**39.No que pertine aos compromissários-compradores que já tinham assinado contrato com a Caixa Econômica Federal quando do pedido de rescisão, a questão foi apreciada por meio da decisão de pgs.1373/1376, impondo-se o ressarcimento dos valores desembolsados pelos consumidores.**

40.Com relação aos **honorários definitivos do perito**, não existindo no ordenamento jurídico pátrio parâmetros para a fixação dos honorários periciais, deve o juízo analisar a complexidade do trabalho, o tempo requerido para a realização, a necessidade de deslocamento e a natureza dos quesitos apresentados, levando sempre em consideração os critérios de razoabilidade e proporcionalidade. Na hipótese dos autos, não obstante o perito tenha apresentado um trabalho digno e condizente com a sua importância no auxílio da justiça, realizando gastos para tanto, certo é que o laudo definitivo apresentado não justifica o valor de R\$13.650,00 (pg.1812), considerando que as diligências empreendidas para a elaboração do laudo provisório, orçado em R\$6.450,00 (pg.1411), serviram de base para a confecção do parecer definitivo. Não houve a demonstração da necessidade de realização de novas diligências.

**41.Assim, razoável a fixação dos honorários definitivos em R\$9.100,00 (2/3 do valor indicado pelo perito), devendo as rés providenciarem o recolhimento em quinze dias.**

42.Posto isto, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação civil pública ajuizada pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO contra SILVERSTONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, INSIDE PARTICIPAÇÕES S/A e DELFORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e o faço para:

a) declarar o caráter abusivo da cláusula que estabelece o cômputo do prazo para entrega da unidade “*após a assinatura do contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal – CEF*”, de tal sorte que o prazo de 24 meses para entrega das unidades passe a incidir a partir da data indicada no contrato para início das obras (01 de junho de 2013 – pg.81),



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

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

9ª VARA CÍVEL

RUA 23 DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

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

acrescido do prazo de tolerância de 180 dias (pg.82), tal como exposto no parágrafo “24” da fundamentação, tornando definitiva a tutela antecipada de pgs.627/630 e pgs.1357/1365;

b) condenar as requeridas a restituir e ressarcir integralmente todos os valores desembolsados pelos consumidores **adquirentes de unidades comercializadas antes do termo final fixado para entrega da obra (item “a” e parágrafo “24” da fundamentação)**, que eventualmente manifestem interesse na rescisão do contrato, de uma única vez, incluindo comissão de corretagem, assessoria técnica imobiliária e prestações pagas à Caixa Econômica Federal, conforme exposto na decisão de pgs.1373/1376 e parágrafo “39” da fundamentação, incidentes correção monetária (Tabela TJSP) desde as datas dos respectivos desembolsos e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, tornando definitiva a tutela antecipada de pgs.627/630 e pgs.1357/1365;

c) afastar a incidência da multa e juros de mora sobre as prestações devidas pelos compromissários-compradores antes de 13 de março de 2014, data do efetivo início das obras, tornando definitiva a tutela antecipada de pgs.627/630 e pgs.1357/1365;

d) condenar as rés a recolherem a diferença dos honorários periciais (parágrafo 33 da fundamentação);

e) condenar as rés a publicar em jornais de grande circulação, para tornar do conhecimento público, a íntegra da sentença proferida, após seu trânsito em julgado, deixando de carrear às requeridas o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, por força do disposto no artigo 18 da Lei 7.347/85. **P.R.I.**

São Bernardo do Campo, 25 de maio de 2016.

RODRIGO GORGA CAMPOS  
JUIZ DE DIREITO

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