

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ

2ª VARA CÍVEL

Avenida Corifeu de Azevedo Marques, nº 150, sala 221, 2º andar - Butantã

CEP: 05582-000 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 4503-9489 - E-mail: upj1a3cvbutanta@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1008547-97.2024.8.26.0704**
Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Perdas e Danos**
Requerente: **Amanda Cassone Llata e outro**
Requerido: **Exto Zeta Empreendimentos Imobiliarios Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Tais Helena Fiorini Barbosa**

Vistos.

Amanda Cassone Llata e outro ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum Cível em face de Exto Zeta Empreendimentos Imobiliarios Ltda, ambos devidamente qualificados. Narram os autores que adquiriram um apartamento na planta da ré em 06 de outubro de 2020. O contrato previa a entrega do imóvel em 31 de maio de 2022. Considerando o prazo de carência de 180 dias, a data limite para entrega seria 27 de novembro de 2022. Contudo, a entrega efetiva das chaves ocorreu apenas em 05 de junho de 2023, o que representa um atraso de 191 dias ou cerca de sete meses. Em decorrência do atraso, os autores postulam o recebimento da multa contratual prevista na cláusula 7 do contrato de compra e venda, equivalente a 1% do valor de compra ao mês, totalizando R\$ 84.770,84, calculado sobre o valor do imóvel corrigido até junho de 2023. Adicionalmente, pleiteiam indenização por danos morais no valor de R\$ 20.000,00, alegando que o atraso gerou profundos constrangimentos, especialmente em razão de casamento marcado, nascimento de filho recém-nascido e a necessidade de permanecerem morando com seus pais. Requerem, ainda, a inversão do ônus da prova.

A ré apresentou contestação (fls. 40-46), sustentando a inexistência de atraso na entrega do imóvel. Afirma que o Habite-se foi expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo em 27 de outubro de 2022, antes do prazo final de 30 de novembro de 2022, já incluído o período de carência. Alega que as chaves estavam disponíveis para entrega após a vistoria realizada em 28 de outubro de 2022. Atribui a demora na entrega efetiva aos próprios autores, que teriam realizado diversas vistorias com apontamentos genéricos e estéticos, com o intuito de protelar o recebimento das chaves. A ré menciona ter respondido formalmente aos

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ

2ª VARA CÍVEL

Avenida Corifeu de Azevedo Marques, nº 150, sala 221, 2º andar - Butantã

CEP: 05582-000 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 4503-9489 - E-mail: upj1a3cvbutanta@tjsp.jus.br

questionamentos dos autores e, em demonstração de boa-fé, assumiu o pagamento de cotas condominiais em aberto para viabilizar a entrega definitiva em 05 de junho de 2023. Requereu a improcedência total da ação, aduzindo tentativa de enriquecimento sem causa.

Em réplica (fls. 116-118), os autores refutaram as alegações da ré, argumentando que a expedição do Habite-se não se confunde com a entrega efetiva do imóvel. Asseveraram que, na data limite, o empreendimento encontrava-se inacabado, com fotos datadas de janeiro de 2023 (fls. 119-123) comprovando a situação do prédio, incluindo áreas comuns e garagem. Ressaltaram que a ré, ciente do prazo, tentou entregar o imóvel com defeitos para evitar a multa, e que, caso a recusa fosse injustificada, a construtora deveria ter consignado as chaves em juízo.

Adicionalmente, os autores apresentaram como prova emprestada uma sentença proferida em caso similar (processo nº 1000504-11.2023.8.26.0704, fls. 134-136), onde a mesma ré foi condenada ao pagamento de multa contratual por atraso na obra, tendo sido o pedido de danos morais rejeitado.

A ré se manifestou novamente (fls. 127-129), reiterando os termos de sua contestação e o caráter protelatório dos apontamentos dos autores.

É o relatório. Decido.

A relação jurídica entre as partes é de consumo, de modo que a solução da lide deve observar as normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor, conforme o disposto em seus artigos 2º e 3º. Em tal contexto, as cláusulas contratuais devem ser interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor, conforme preceitua o artigo 47 do referido diploma legal.

Inicialmente, analisam-se os pedidos referentes à multa contratual por atraso na entrega do imóvel. O prazo contratual de entrega, considerando o período de carência de 180 dias, estabelecia a data limite em 30 de novembro de 2022, conforme Cláusula 7 do Quadro Resumo do Contrato de Compra e Venda.

A ré alegou que o Habite-se foi expedido em 27 de outubro de 2022, antes do prazo final, o que, em sua visão, demonstraria o cumprimento da obrigação. Contudo, a simples expedição do Habite-se não se equipara à efetiva entrega do imóvel. A entrega ocorre com a disponibilização das chaves, após a conclusão plena da obra e a verificação de condições de habitabilidade.

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ

2ª VARA CÍVEL

Avenida Corifeu de Azevedo Marques, nº 150, sala 221, 2º andar - Butantã

CEP: 05582-000 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 4503-9489 - E-mail: upj1a3cvbutanta@tjsp.jus.br

As fotografias apresentadas pelos autores, datadas de janeiro de 2023 (fls. 119-123), corroboram a alegação de que o empreendimento, incluindo áreas comuns como portaria e garagem, ainda não estava finalizado. A recusa dos autores em receber as chaves antes da finalização completa da unidade e das áreas comuns mostra-se, portanto, legítima. A própria conduta da ré em assumir o pagamento de cotas condominiais em atraso, para "colocar fim à controvérsia instaurada e viabilizar a entrega definitiva do imóvel" (fls. 44), indica o reconhecimento de que havia pendências legítimas que impediam o recebimento do bem pelos adquirentes.

Dessa forma, o atraso na entrega do imóvel deve ser computado a partir de 01 de dezembro de 2022, data subsequente ao término do prazo de carência, até 05 de junho de 2023, data da efetiva entrega das chaves. Este período corresponde a 187 dias.

A multa contratual, fixada em 1% sobre o valor de compra ao mês (cláusula 7), deve ser calculada de forma pro-rata die para o período de atraso. Considerando o valor do imóvel em R\$ 1.211.012,00 (fls. 5), o cálculo da multa é de $(187 \text{ dias} / 30 \text{ dias por mês}) * 1\% * \text{R\$ } 1.211.012,00$, o que resulta em R\$ 75.496,23 (setenta e cinco mil, quatrocentos e noventa e seis reais e vinte e três centavos).

Sobre o valor da condenação, deverá incidir correção monetária pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo desde o vencimento de cada parcela mensal da multa, ou seja, a partir do término de cada mês de atraso. Os juros de mora, à taxa de 1% ao mês, serão devidos a partir da citação válida, nos termos do artigo 405 do Código Civil e artigo 240 do Código de Processo Civil.

Passa-se à análise do pedido de indenização por danos morais. Os autores alegam que o atraso causou "enormes constrangimentos", frustração com o casamento, o nascimento do filho e a impossibilidade de morar na residência própria. Apesar dos transtornos e aborrecimentos, que são compreensíveis diante de um atraso na entrega de um imóvel, estes não configuram, por si só, dano moral passível de indenização.

Isto porque o mero descumprimento contratual, embora gere aborrecimento e frustração, não caracteriza dano moral indenizável, salvo em situações excepcionais que configurem grave ofensa a direitos da personalidade. No presente caso, não foram comprovadas circunstâncias extraordinárias que extrapolem o mero aborrecimento e atinjam a esfera da

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ

2ª VARA CÍVEL

Avenida Corifeu de Azevedo Marques, nº 150, sala 221, 2º andar - Butantã

CEP: 05582-000 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 4503-9489 - E-mail: upj1a3cvbutanta@tjsp.jus.br

dignidade ou da honra dos autores.

Nesse sentido, a sentença apresentada pelos próprios autores como prova emprestada (processo nº 1000504-11.2023.8.26.0704, fls. 135) corrobora este entendimento.

Portanto, ainda que o atraso tenha gerado frustrações e a necessidade de adaptações na vida dos autores, a situação não se enquadra na excepcionalidade apta a configurar dano moral, mantendo-se no campo do mero dissabor inerente às relações contratuais. Por isso, o pedido de indenização por danos morais deve ser rejeitado.

Diante do exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a presente Ação de Cobrança de Multa Contratual cumulada com Indenização por Danos Morais para condenar a ré EXTO ZETA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. a pagar aos autores AMANDA CASONE LLATA e DIEGO CONSTANCIO FREIN a multa contratual no valor de R\$ 75.496,23 (setenta e cinco mil, quatrocentos e noventa e seis reais e vinte e três centavos). Este valor deverá ser atualizado monetariamente desde o vencimento de cada parcela mensal da multa (a partir do término de cada mês de atraso), e acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, contados da data da citação. Julgo improcedente o pedido de indenização por danos morais.

Considerando a superveniência da Lei n. 14.905/2024 e também o princípio tempus regit actum, a partir de 28 de agosto de 2024, em ambos os casos, dever-se-á observar a atualização monetária pelo índice IPCA-IBGE, conforme determinação contida no artigo 389, parágrafo único, do Código Civil, além de juros de mora de acordo com a taxa legal, isto é, taxa Selic deduzido o índice IPCA-IBGE (conforme previsão do artigo 406, § 1º, do Código Civil).

Em razão da sucumbência recíproca e considerando a proporção do acolhimento e rejeição dos pedidos, condeno a ré ao pagamento de 75% (setenta e cinco por cento) das custas e despesas processuais, e os autores ao pagamento dos 25% (vinte e cinco por cento) restantes.

Quanto aos honorários advocatícios, fixo-os em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação (multa contratual) em favor dos patronos dos autores, a ser pago pela ré. Condeno os autores a pagar honorários advocatícios aos patronos da ré, que arbitro em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do pedido de danos morais rejeitado (R\$ 20.000,00). As verbas de sucumbência recíproca não se compensam.

Se houver taxa judiciária prevista no art. 4º inciso III da Lei 11.608/2003 a ser

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ

2ª VARA CÍVEL

Avenida Corifeu de Azevedo Marques, nº 150, sala 221, 2º andar - Butantã

CEP: 05582-000 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 4503-9489 - E-mail: upj1a3cvbutanta@tjsp.jus.br

recolhida, intime-se o responsável para pagamento no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de inscrição de dívida. Decorrido "in albis" tal prazo, expeça-se certidão, encaminhando-a à Secretaria de Estado dos Negócios da Fazenda.

P.R.I.

São Paulo, 25 de setembro de 2025.