



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

COMARCA de Hortolândia

FORO DE HORTOLÂNDIA

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Ímola, 75 - Hortolândia-SP - CEP 13189-212

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

SENTENÇA

Reclamação: **1008963-35.2024.8.26.0229 - Procedimento do Juizado Especial Cível**

Requerente: **Ricardo Ceroni Succi e outro**

Requerido: **Incorporadora Parque do Lago Residencial e outros**

MM. Juiz(a) de Direito: Dr.(a). JULIANA IBRAHIM GUIRAO KAPOR

Vistos.

Trata-se de ação proposta por **Ricardo Ceroni Succi e outro** em face de **Incorporadora Parque do Lago Residencial e outros**.

É o relatório nos termos do artigo 38 da Lei 9.099/95.

**DECIDO.**

Os requeridos, devidamente citados, não apresentaram e-mail, impedindo a designação de audiência. Veja-se que os requeridos foram intimados e alertados que a não apresentação de e-mail acarretaria revelia e quedaram-se inerte.

Nos termos do art. 20 da Lei 9.099/95, reputam-se verdadeiros os fatos alegados no pedido inicial, salvo se o contrário resultar da convicção do juiz.

No caso, o requerente juntou aos autos documentos que atestam a veracidade do alegado, de modo que prevalecem os efeitos da revelia, nos seguintes termos.

I – Cláusula penal de 10% e Multa contratual de 1% por atraso

Restou demonstrado que o prazo máximo de entrega da obra, nele incluído os 180 dias de tolerância, seria na data de 17.12.2022.

O autor pede, assim, a incidência da cláusula penal, em 10% do valor do contrato, e a multa prevista de 1% por mês de atraso.

De início, insta consignar que embora o contrato tenha previsto a incidência da multa em favor da construtora, em face do inadimplemento do comprador, é certo que o STJ definiu, no tema 971, que *“No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial.”*

Assim, nada impede que seja a cláusula aplicada em favor dos autores.

Considerando a revelia das requeridas e a impossibilidade de acumulação de ambas as multas, indenizações pelo mesmo fato, de rigor acolher o pedido de aplicação da multa



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

COMARCA de Hortolândia

FORO DE HORTOLÂNDIA

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Ímola, 75 - Hortolândia-SP - CEP 13189-212

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

única de 10%, condenando-se às rés ao pagamento de R\$ 21.600,00 – 10% sobre o valor total do contrato, isto é, R\$ 216.000,00.

II – Restituição de juros de obra

Os autores não demonstraram a cobrança de juros de obra após o atraso da entrega do imóvel, que poderia ser facilmente comprovado através de boletos bancários ou comprovantes de pagamento.

Assim, inviável acolher o pedido, pois lhes incumbiam comprovar o fato constitutivo do direito, como ônus de prova.

III – Lucros cessantes

No que tange ao pedido de lucros cessantes, razão não assiste aos autores.

Isso porque, a multa acima estipulada e concedida – cláusula penal - já se destina a indenizar pelos danos materiais, sendo certo que, nos termos do art. 416, parágrafo único, do Código Civil: *“Ainda que o prejuízo exceda ao previsto na cláusula penal, não pode o credor exigir indenização suplementar se assim não foi convencionado. Se o tiver sido, a pena vale como mínimo da indenização, competindo ao credor provar o prejuízo excedente.”*

Assim, não havia convenção de pagamento de prejuízo suplementar no instrumento contratual, de modo que não se pode exigir além do pagamento da cláusula penal, sob pena de *bis in idem* e enriquecimento ilícito.

Ademais, os autores sequer comprovaram tais prejuízos.

IV – Danos morais

Por fim, não há dano moral.

Ainda que as requeridas tenham inadimplido o contrato, ao atrasar a entrega da obra, não há que se falar em qualquer violação aos direitos da personalidade do autor.

Isso pois, não demonstrou e especificou os autores qual seria a repercussão moral dos fatos em sua vida, ônus que lhe incumbia, sendo certo que desentendimentos são inerentes à vida em sociedade.

Do exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido inicial para **CONDENAR** as requeridas solidariamente a pagar aos autores R\$ 21.600,00, corrigido monetariamente desde o ajuizamento da ação e incidindo juros de mora legais desde a citação. A partir de 28/08/2024, em virtude das alterações dos artigos 389 e 406 do Código Civil, a correção monetária, quando não estipulado de forma diversa, será calculada de acordo com a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado e divulgado pela Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) enquanto que os juros de mora legais corresponderão à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), deduzido do índice de atualização monetária citado.

Não há condenação em custas ou honorários nos termos do artigo 55 da Lei 9.099/95.



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

COMARCA de Hortolândia

FORO DE HORTOLÂNDIA

VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL

Rua Ímola, 75 - Hortolândia-SP - CEP 13189-212

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

O pedido de justiça gratuita será analisado em grau de recurso, se houver.

Em caso de interposição de recurso a partir de 03/01/2024, o preparo corresponderá:

a) à taxa judiciária de ingresso de: a1. 1,5% (um e meio por cento), sobre o valor atualizado da causa, por meio de DARE, observado o valor mínimo de 5 UFESPs; quando não se tratar de execução de título extrajudicial; ou

a2). 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado da causa, por meio de DARE, observado o valor mínimo de 5 UFESP, quando se tratar de execução de título extrajudicial;

b) à taxa judiciária de preparo, no importe de 4% (quatro por cento) sobre o valor fixado na sentença, se líquido, ou sobre o valor fixado equitativamente pelo magistrado, se ilíquido, ou ainda 4% (quatro por cento) sobre o valor atualizado atribuído à causa na ausência de pedido condenatório, por meio de DARE, observado o valor mínimo de 5 UFESPs;

c) às despesas processuais, devidamente atualizadas, tais como aquelas atinentes ao envio de citações e intimações, seja via **postal, portal eletrônico ou e-mail**, utilização de sistemas conveniados, publicação de editais etc. (recolhidas na Guia FEDTJ) e diligências do oficial de justiça (recolhidas em GRD).

O preparo será recolhido de acordo com os critérios acima estabelecidos independente de cálculo elaborado pela serventia que apenas será responsável pela conferência dos valores e elaboração da certidão para juntada aos autos.

Despesas com conciliador, cujo valor no Termo de Audiência de Conciliação, sendo que o depósito deverá ser realizado diretamente na conta do conciliador citada no termo de audiência;

No peticionamento eletrônico de eventual recurso, a peça deverá ser devidamente nomeada como "**recurso**", visando à celeridade do processo.

Oportunamente, arquivem-se.

P.R.I.C.

Hortolândia, data da disponibilização.

JULIANA IBRAHIM GUIRAO KAPOR

Juiz(a) de Direito

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