

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1008049-42.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Perdas e Danos**
 Requerente: **Gabriela Maria de Lima Spada e outro**
 Requerido: **Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Processo nº 1008049-42.2015

VISTOS

THIAGO DE OLIVEIRA SPADA e GABRIELA MARIA DE LIMA SPADA ajuizaram **AÇÃO DE RESSARCIMENTO DE DANOS MATERIAIS** em face de **AGRABEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, todos devidamente qualificados.

Aduzem os autores que em 10/02/2014 celebraram, com o réu, instrumento particular de cessão e transferência de direitos e obrigações, tendo como objeto a unidade de apartamento a construir na Rua José Rodrigues Sampaio, nº 777, Centerville, São Carlos-SP, condomínio Aurora Gardens Residencial Club, com área total de 182,27 m² (cf. fls. 16/50). A entrega do imóvel foi ajustada para dezembro de 2014, e o valor para efetivação do negócio jurídico foi de R\$417.137,20, pago integralmente. Ocorre que o imóvel não foi entregue no prazo combinado, gerando danos materiais aos requerentes (cf. fls. 51). Diante do exposto, requereram a aplicação do CDC e a inversão do ônus da prova, lucros cessantes e a condenação em custas e honorários.

1008049-42.2015.8.26.0566 - lauda 1

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Devidamente citada, a ré apresentou contestação alegando, preliminarmente, carência de ação, pois a cláusula 4.1.2 do contrato estipula a tolerância de 180 dias úteis para entrega do imóvel, prazo que ainda não havia se consumado ao tempo do ajuizamento da presente demanda. Diante disso requereu a extinção do processo sem julgamento do mérito por carência do direito de ação e no mérito requereu a total improcedência.

Sobreveio réplica à contestação às fls. 79/80.

As partes foram instadas a produção de provas às fls. 81. Os autores nada requereram e o réu juntou comprovante de envio de correspondência remetida aos requerentes justificando a prorrogação do prazo de entrega do imóvel.

É o relatório.

DECIDO.

A entrega do imóvel foi prevista para dezembro de 2014 (mas com uma tolerância de 180 dias – cláusula VI – 6.1 – fls. 19).

Esse prazo extra é natural em empreitadas de tal envergadura, pois sempre surgem imprevistos no desenrolar dos trabalhos; nessa linha de pensamento é também natural que os contratantes devam tolerar um retardo na conclusão da construção (considerada como um todo).

Cabe, assim, reconhecer que no “espírito” dos compradores ficou marcado que a conclusão da obra ocorreria de fato em **junho de 2015** – acrescentando-se 180 dias da data inicial.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Quando a ação foi ajuizada, em 06/08/2015, o prazo já havia escoado e o imóvel não havia sido entregue.

A insurgência da ré não tem fundamento, pois o atraso que ainda se verifica (como podemos notar a fls. 51) extrapolou (e muito) o que estava previsto no contrato: o imóvel ainda não está sendo ocupado pelos autores, mesmo passados 10 meses.

Como venho decidindo em casos análogos, os consumidores que se deparam com tal situação devem ser ressarcidos dos gastos que tiveram com locativos e taxa condominial do imóvel que ocuparam durante o prazo de atraso, ou, ainda, fazem jus a lucros cessantes equivalentes ao locativo do imóvel retido indevidamente (opção feita pelos autores na portal – v. fls. 04).

Assim, a ré deve pagar aos autores o valor dos aluguéis que o imóvel renderia, desde julho de 2015 até a efetiva entrega das chaves. Cabe ressaltar, por oportuno, que não houve contestação específica sobre o valor mensal dos locativos reclamados na inicial.

Nesses termos:

Ementa: INDENIZAÇÃO – Demora na entrega da unidade - Prazo certo fixado para conclusão do empreendimento e entrega ao comprador, não observado – Prazo de tolerância – Ausente irresignação do autor quanto à sua adoção – Manutenção – Prazo de entrega, de qualquer forma, excedido - Não caracterização de ocorrência de força maior ou caso fortuito – Condições apontadas a revelar falta de regular previsão – Mora caracterizada – Ressarcimento de despesas decorrentes da locação de outro imóvel –


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Afastamento – Ausente nexos causal - Multa e juros pelo atraso em favor do comprador – Afastamento, diante ausência de previsão contratual e impossibilidade de aplicação por analogia – **Obrigações das rés, contudo, de indenizarem o comprador por perdas e danos pelo período da mora na entrega da unidade, pela simples indisponibilidade do bem, que independe da destinação de seu uso, a partir do término do prazo de tolerância até a efetiva entrega das chaves** - Súmulas 159 e 162 deste Egrégio Tribunal - Fixação em valor mensal correspondente a 0,5% sobre o valor do contrato, atualizado pela Tabela Prática deste Tribunal e incidentes juros de mora de 1% ao mês desde a citação – Sentença, em parte, reformada – **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO** (TJSP, Apelação 1029952-37.2014, Rel. Des. Elcio Trujillo, DJ 26/04/2016).

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pleito inicial para CONDENAR a requerida, AGRABEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, a pagar aos autores, THIAGO DE OLIVEIRA SPADA e GABRIELA MARIA DE LIMA SPADA, R\$ 23.359,69 (vinte e três mil trezentos e cinquenta e nove reais e sessenta e nove centavos), que são os locativos devidos entre julho de 2015 a abril de 2016, com correção a contar do ajuizamento e, ainda, pagar os locativos de R\$ 2.919,96 (dois mil novecentos e dezenove reais e noventa e seis centavos) relativo aos meses que se venceram no curso da lide após o interregno já especificado até a entrega efetiva das chaves, com correção a contar de cada vencimento, o que será apurado por simples cálculo. Tudo deve ser acrescido de juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Sucumbente, arcará a requerida com as custas processuais e honorários advocatícios ao patrono da parte requerente que fixo em 15% do valor da parte líquida da condenação, nos termos do art. 85, parágrafo 2º do NCPC.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença, fazendo o requerimento necessário nos termos dos artigos 523 e 524, do CPC.

P.R.I.

São Carlos, 04 de maio de 2016.

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