


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: **1002421-04.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Moral**
 Requerente: **Roseli Aparecida Leandro**
 Requerido: **Agrabem Desenvolvimento Imobiliário Ltda**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Vistos.

ROSELI APARECIDA LEANDRO ajuizou a presente **AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAL E MORAL** em face de **AGRABEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, todos devidamente qualificados nos autos.

Aduz a autora em síntese que em 30/11/2011, celebrou com a requerida Contrato de Compromisso de Compra e Venda da unidade nº164, 16º andar, "torre B", com direito a duas vagas de garagem, no condomínio denominado "Aurora Gardens Residencial Club", no valor de R\$ 346.551,00. Afirma a requerente, que cumpriu todas as obrigações assumidas e a empresa requerida ainda não entregou a unidade imóvel, que estava com prazo de entrega previsto para dezembro de 2014, depois prorrogado por 180 dias, vencendo em junho de 2015; à mora, assim, já estava configurada há mais de 4 anos. Pediu indenização a título de lucros cessantes, indenização por danos morais e a procedência da ação.

A inicial veio instruída por documentos (fls. 11/67).

Designada audiência de conciliação, a mesma restou infrutífera (fls. 99/100).



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 à empresa requerida apresentou contestação alegando que, o descumprimento do prazo de entrega do imóvel, ocorreu por conta do bloqueio de repasses da instituição garantidora do empreendimento (Banco do Brasil), situação imprevisível, caracterizando Caso Fortuito/Força Maior. Sustentou que o prazo de 180 dias, deve ser contado em dias úteis, portanto, a entrega do imóvel se daria em 30 de junho de 2015. No mais, rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica (fls. 116/118).

Instados a produzir provas, a autora informou que não pretende produzir outras provas (fls.122) e a requerida permaneceu inerte (fls. 123).

Em cumprimento ao despacho de fls. 124, foi trasladado para este feito, auto de constatação elaborado no processo 1007102-51.2016, que trata de caso similar ao presente.

Esse, na síntese do que tenho como necessário, é o relatório.

DECIDO, NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA A LIDE POR ENTENDER QUE A COGNIÇÃO ESTÁ COMPLETA NOS MOLDES EM QUE SE ESTABILIZOU A CONTROVÉRSIA.

A entrega do imóvel foi prevista para dezembro de 2014 (mas com uma tolerância de 180 dias – cláusula VI – 6.1 – fls. 20).

Esse prazo extra é natural em empreitadas de



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

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

Cabe, assim, reconhecer que no “espírito” da compradora ficou marcado que a conclusão da obra e conseqüentemente do imóvel ocorreriam de fato em junho de 2015 – acrescentando-se 180 dias da data inicialmente prevista.

A insurgência da ré não tem fundamento, pois o atraso, que ainda se verifica (como podemos notar a fls. 127) extrapolou (e muito) o que estava previsto no contrato: o imóvel ainda não está sendo ocupado pela autora; e já se passaram mais de 24 meses da data prevista para a entrega, computado já o prazo de tolerância.!!!

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 pela autora na portal – v. fls. 09, item “a”).

Quando a ação foi ajuizada, em 15/03/2017, o prazo já havia escoado e o imóvel não havia sido entregue. Até mesmo o prazo previsto no “replanejamento” que a requerida alega ter enviado a autora – que previa a entrega para junho de 2016 – foi ultrapassado.

Nesses termos:


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

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 – 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 – **Obrigação 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).

No mesmo diapasão Apelação Cível 0178110-95.2012, 8ª Câmara de Direito Privado do mesmo sodalício, Rel. Des. Silvério da Silva

DOS DANOS MORAIS:

O pleito de danos morais deve ser acolhido, por todos os dissabores experimentados pelos autores, que extrapolaram os incômodos de um simples desacordo comercial.

A compra de um imóvel gera expectativas, frustradas pelo atraso na entrega do mesmo.


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

A reparação, em casos com o examinado tem grosso modo, dupla finalidade: admonitória, para que a prática do ato abusivo não se repita e compensatória, trazendo à vítima algum conforto econômico pelas agruras experimentadas ao longo do penoso processo.

Nesse sentido Resp. 203.755/MS, DJ de 21/06/99 e Resp. 234.481/SP, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito.

De todos os critérios preconizados nos pretórios, tenho que o mais viável – porque evita a adoção de fórmulas mágicas que muitas vezes podem se perder no vazio – é a aplicação do denominado "critério prudencial", referido na RT 650/63.

Assim, parece-me justo que a ré indenize a autora com quantia equivalente a R\$ 10.000,00.

Nesse sentido TJSP – Apelação 07067672120128260704.

Por fim, quanto ao pretendido congelamento do saldo devedor, cumpre observar que a correção monetária é mera recomposição de valor da moeda. Portanto, eventual congelamento do saldo devedor, em razão do inadimplemento da construtora, impediria a justa reposição do "quantum" pactuado.

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.



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

Os juros sim, devem ser "congelados".

É razoável, ainda, a adoção de índice substituto, prevalecendo, pois, os índices do IGP-M no período compreendido entre o término da tolerância e a entrega das chaves.

Neste sentido:

"COMPRA E VENDA. ATRASO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONGELAMENTO DO SALDO DO PREÇO. DANOS MORAIS. Sentença de parcial procedência. Irresignação da ré. 1. Indenização por danos morais. Legitimidade passiva da vendedora. Prejuízo do mutuário com o alargamento do contrato de financiamento por conta do atraso na entrega dos documentos de responsabilidade da requerida. Danos evidentes. Sentença mantida. 2. Atraso verificado. Ausência de fortuito externo a afastar a responsabilidade da ré. Sentença mantida. 3. Congelamento do saldo do preço. **Admissibilidade apenas dos juros** porquanto a correção monetária cuida, apenas, da reposição da moeda. Súmula 163 do TJSP. Sentença parcialmente reformada. 4. Danos morais. Não configuração. Simples inadimplemento contratual que não configura abalo psicológico e emocional para indenização moral. Pedido acolhido. Recurso parcialmente provido". (TJSP – Apelação n. 10277667220148260114 – SP 100277-72.2014.8.26.0114, Relator: Carlos Alberto de Salles, Data de Julgamento: 24/02/2016, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 24/02/2016).

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE**

**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**

PROCEDENTE o pleito inicial para **CONDENAR a requerida**, AGRABEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, **a pagar a autor**, ROSELI APARECIDA LEANDRO:

1) a título de lucros cessantes uma indenização correspondente, por mês, a 0,5% do valor do imóvel previsto no contrato, de julho de 2015 até a data em que se der a entrega das chaves. O valor a esse título devido deverá ser monetariamente atualizado pela Tabela Prática do TJSP desde a data em que assinado o contrato, computando-se ainda juros moratórios à razão de 1% ao mês, a partir da citação;

2) a título de danos morais, a importância de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais); tal montante deverá ser corrigido a contar da publicação desta com incidência de juros de mora à taxa legal, a contar da citação.

A ré não poderá ainda calcular o valor do montante em atraso entre a data do término do prazo de tolerância e a entrega das chaves, com juros.

Incidirá sobre essa base o IGPM.

Diante da sucumbência quase total, fica a requerida condenada ao pagamento das custas e despesas do processo e honorários advocatícios ao patrono da autora, que fixo, em 10% sobre o valor da condenação.

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.



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

Publique-se e intimem-se. .

São Carlos, 29 de janeiro de 2018.

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