



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

### SENTENÇA

Processo nº: **1003773-94.2017.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**  
 Requerente: **Renato de Camargo Bortholin e outro**  
 Requerido: **Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda**

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

Vistos.

**RENATO DE CAMARGO BORTHOLIN E ANDRESSA PAGANELI FERREIRA BORTHOLIN**, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda, também qualificado, alegando que em 15 de dezembro de 2014, firmaram entre si Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma que tem como objeto o apartamento residencial em construção, assim identificado: *"unidade de apartamento tipo marcado pela unidade 42, 4º andar, localizado no bloco B do empreendimento denominado Aurora Gardens Residential Club"*, localizado na Rua José Rodrigues Sampaio nº 777, Centreville, nesta cidade, objeto da Matrícula nº 122.657 no Cartório de Registro de imóveis de São Carlos/SP, pelo valor de R\$ 484.480,89; que inicialmente o empreendimento deveria ter sido entregue em julho de 2015; tal entrega foi prorrogada para 30 de junho de 2016, porém, até o ajuizamento da ação o empreendimento não foi concluído, não restando outra opção senão requerer que seja fixado prazo razoável para que a ré conclua a obra, como também para que seja condenada ao pagamento de multa de 2% do valor do apartamento, R\$ 11.503,51, em razão do atraso da entrega da obra, além de R\$ 17.980,73 a título de lucros cessantes, uma vez que não podem usufruir do bem e que, da mesma forma é devido o ressarcimento de valores relativos ao aluguel, no valor de R\$ 2.875,87 mensais, valor que corresponde a 0,5% do valor comercial atual do imóvel, a partir do mês de maio de 2017 devendo perdurar até a efetiva entrega do apartamento, além de danos morais, correspondentes a 5% do valor de mercado do imóvel, custas processuais e honorário advocatícios.

A requerida contestou o pedido alegando que

**1003773-94.2017.8.26.0566 - lauda 1**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
 RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

remeteu notificação aos autores prorrogando o prazo de entrega do imóvel para o dia 30 de junho de 2016, e a parte demandante não se opôs à prorrogação, de modo que tal data deverá ser considerada para o cálculo dos lucros cessantes que devem ser fixados em 0,3% , pois índice de 0,5% não é mais aceito pela jurisprudência, por implicar onerosidade excessiva ao réu, passando a argumentar que a incidência de 0,3%, a título de lucros cessantes, deve recair sobre o valor já pago, e não no valor do contrato, sob pena de enriquecimento ilícito da parte autora, sustentando, ainda, que o atraso se deu por conta do empreendimento possuir afetação ao Banco do Brasil, que bloqueou os repasses financeiros à empresa requerida, de forma a prejudicar o cronograma previsto para a entrega do imóvel, e que tratando-se de caso fortuito e força maior, não pode ser responsabilizada pelo atraso da obra, observando-se a incidência da súmula 161 do STF, concluindo pela improcedência da ação e, subsidiariamente, em caso de condenação, que a condenação a danos morais não deve ultrapassar o valor de R\$ 3.000,00.

Os autores reiteraram os termos da inicial.

Eis o relatório.

**DECIDO, no estado 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 julho de 2015 (mas com uma tolerância de 180 dias – cláusula 6 – 6.1 – fls. 34).

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 devem tolerar um retardo na conclusão da construção (considerada como um todo).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

Cabe, assim, reconhecer que no “espírito” dos compradores ficou marcado que a conclusão da obra ocorreria de fato em janeiro de 2016 – acrescentando-se 180 dias da data inicial.

Quando a ação foi ajuizada, em 18/04//2017, o prazo já havia se escoado e o imóvel não havia sido entregue. Até mesmo o novo prazo previsto no “replanejamento” – prevendo a entrega para junho de 2016 - já havia sido ultrapassado.

A insurgência da ré não tem fundamento, pois o atraso que ainda se verifica, extrapolou o que estava previsto no contrato. Assim, o imóvel ainda não está sendo ocupado pelos autores.

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 - desde que façam prova a respeito o que no caso não ocorreu - e, ainda, fazem jus a lucros cessantes equivalentes a 0,5% do valor do bem lançado no contrato, devidamente atualizado, por mês de atraso, acrescido de juros moratórios de 1% ao mês, desde a citação, no período da mora.

Nesses termos:

**Ementa: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INCONTROVERSO ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE. PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS SUFICIENTE PARA IMPREVISTOS. SENTENÇA QUE CONDENOU A INCORPORADORA NO PAGAMENTO DE DANOS MATERIAIS ARBITRADOS COM BASE NO VALOR DO IMÓVEL. NECESSÁRIO CALCULAR DANOS MATERIAIS EM 0,5% DO VALOR ATUALIZADO**  
**1003773-94.2017.8.26.0566 - lauda 3**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

**DO CONTRATO POR MÊS DE ATRASO. PRECEDENTES DO TRIBUNAL. INEXISTÊNCIA DE CLÁUSULA QUE PREVÊ MULTA CONTRATUAL PARA AS VENDEDORAS. HIPÓTESE DE SE APURAR EM LIQUIDAÇÃO EVENTUAL APLICAÇÃO DE ÍNDICE DIVERSO DO IGPM NO PERÍODO DE ATRASO. SUCUMBÊNCIA MANTIDA. RECURSOS PROVIDOS EM PARTE.**

#### **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.

A reparação, em casos com o examinado tem a 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 experimentados aos 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.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

Assim, parece-me justo que a ré indenize os autores com quantia equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo R\$ 10.000,00 para cada um.

Por fim, não me parece cabível a condenação da ré ao pagamento da multa convencional de forma reversa, já que não há previsão no contrato para a situação examinada.

Nesse sentido, aliás, temos a Súmula 159, do TJSP, publicada no DJE de 01/02/2016, p. 05.

\*\*\*\*

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto, **ACOLHO PARCIALMENTE** os pleitos iniciais para **CONDENAR a requerida**, AGRABEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, **a pagar aos autores**, RENATO DE CAMARGO BORTHOLIN E ANDRESSA PAGANELI FERREIRA BORTHOLIN:

1) a título de lucros cessantes uma indenização correspondente, por mês, a 0,5% do valor do imóvel previsto no contrato, de fevereiro de 2016 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) – R\$ 10.000,00 para cada demandante; tal montante deverá ser corrigido a contar da publicação desta e com incidência de juros de mora à taxa legal, a contar da citação.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970**

Não é o caso de ser expedido ordem de entrega, já que para o atraso configurado os autores já estão recebendo indenização. Novo apenamento configuraria “bi in idem” indevido. Fica indeferida, pois, a antecipação da tutela.

Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas processuais serão rateadas entre as partes na proporção de 50% para cada polo da ação. Fixo honorários ao procurador dos autores em 15% da parte líquida da condenação, e honorários ao procurador da requerida também em nos termos do artigo 85, parágrafo 2º, do CPC 10% da parte líquida 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.

**PUBLIQUE-SE E INTIMEM-SE.**

São Carlos, 16 de outubro de 2017.

**Milton Coutinho Gordo**

Juiz de direito.

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