



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000749-24.2018.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Promessa de Compra e Venda**
 Requerente: **Rodrigo Dantas Casillo Gonçalves e outro**
 Requerido: **Bs Empreendimentos Imobiliarios Ltda**

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

RODRIGO DANTAS CASILLO GONÇALVES e MARIA TERESA AGUIAR FIGUEIREDO GONÇALVES propuseram ação indenizatória em face de **BS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**. Alegaram, em síntese, que adquiriram, em 20/08/2011, da requerida, o apartamento n. 32, bloco 1 do Edifício Praia do Paraíso, no empreendimento Condomínio Residencial Rio das Pedras, situado na Av. Trabalhador Sancarlenço, nesta cidade, pelo valor total de R\$ 131.400,00. Informaram que, embora o prazo de entrega de 42 meses, com tolerância de 180 dias, tenha expirado em abril/2015, o imóvel ainda não foi entregue. Informaram que nos autos do feito 1004173-79.2015.8.26.0566, que tramita pela 3ª Vara Civil local, foi autorizado o depósito judicial das prestações para quitação do contrato, ficando o levantamento do valor consignado à entrega do imóvel. Requereram a condenação da requerida ao pagamento de verba indenizatória mensal correspondente a 0,5% do valor atualizado do contrato até a efetiva entrega das chaves e a inversão do ônus da prova.

Acostados à inicial, vieram os documentos de fls. 07/191.

Citada (fl. 197), a requerida apresentou contestação às fls. 198/206. Alegou que a data limite para entrega seria de outubro/2015 e que, para que haja a efetiva entrega da unidade, os requerentes não podem estar inadimplentes, não tendo sido comprovado o adimplemento de sua obrigação. Justificou que o atraso na obra se deu pela recessão econômica e impugnou a condenação indenizatória nos moldes requeridos, bem como a aplicação do Código de Defesa do Consumidor no caso concreto. Requereu a improcedência da ação.

Réplica às fls. 217/219.

Manifestação da requerida às fls. 220/221.

É o relatório.

Fundamento e deciso.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com o conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presente as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91)."

Trata-se de pedido indenizatório de lucros cessantes que os autores intentaram diante do inadimplemento da ré, a qual não efetuou a entrega do imóvel adquirido na planta, cuja previsão inicial se dava em abril de 2015, com tolerância até outubro de 2015.

Verifico que se encontra caracterizada a relação de consumo, havendo de um lado os consumidores e de outro o fornecedor. Assim, inequívoca a aplicabilidade das disposições do Código de defesa do Consumidor. A inversão do ônus da prova entretanto, não é regra absoluta. Ela é dada, a critério do juiz, quando demonstrada verossimilhança da alegação e a hipossuficiência da parte autora, sendo que, qualquer desses dois requisitos, deve ser apontado pela parte que a requer. Nesse sentido:

(...)"4. A inversão do ônus da prova com fins à plena garantia do exercício do direito de defesa do consumidor, só é possível quando houver verossimilhança de seus alegações e constatada a sua hipossuficiência a qual deverá ser examinada não só do ponto de vista social, mas também, principalmente, do ponto de vista técnico" (AgRg no Ag n. 1.355.226/rJ, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/09/2012, DJe 26/09/2012).

Dessa forma, por deter a parte requerida melhores condições para provar a falsidade das alegações da parte autora, fica deferida a inversão do ônus probatório.

Dito isso, passo ao mérito.

A relação jurídica entre as partes, bem como a transação mencionada na inicial, estão devidamente comprovadas com o contrato de fls. 34/64. Não há aliás, impugnação quanto às alegações dos autores, sendo que a ré se atém a contestar o termo inicial da incidência da indenização, justificando seu atraso.

O imóvel já deveria ter sido entregue há aproximadamente 03 anos, sendo que a ré tampouco menciona possível limite para o fim das obras e entrega do imóvel. Os autores estão a demasiado tempo sem utilizarem de bem que lhes pertence, sendo totalmente cabível a incidência



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

de indenização à título de lucros cessantes, capaz de ressarcir, ao menos um pouco, o prejuízo que vêm suportando.

Não há que se falar em inadimplência da parte autora, que comprovou a existência de ação de consignação em pagamento (fls. 13/66), bem como da autorização judicial para fazê-lo (acórdão de fls. 177/184), sendo o que basta.

Dessa maneira, de rigor a condenação aos lucros cessantes, no valor do aluguel que os autores receberiam, caso locado, até a data da efetiva entrega das chaves. O termo inicial é mês de outubro de 2015, momento em que vencera a tolerância estipulada, e não abril de 2015 como pretendem os autores. O prazo de tolerância existe e deve ser respeitado.

O valor de 0,5% ao mês sobre o valor do contrato me parece bastante razoável a indenizar os autores pelos valores. No entanto, observo que ainda que o imóvel tenha atualmente valor imobiliário maior do que o valor da compra, aquele foi o valor da transação e é ele que deve ser utilizado para a realização de qualquer cálculo, em especial por que imóvel terminado ainda não existe.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE A AÇÃO**, nos termos do art. 487, inciso I, do NCPC e condeno a ré ao pagamento de 0,5% ao mês sobre o valor do contrato (R\$131.400,00), desde outubro de 2015 até a data da efetiva entrega das chaves, corrigidos monetariamente pela tabela prática do TJSP desde cada vencimento e com a incidência de juros de 1% ao mês, desde a citação.

Sucumbente na maior parte dos pedidos, condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais e fixo os honorários advocatícios em 10% do valor da condenação.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após, com ou sem resposta, encaminhem os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Nos termos do Comunicado CG nº 1789/2017, em caso de procedência e procedência parcial da ação, à serventia para lançar a movimentação "Cód. 60698 - Trânsito em Julgado às partes - Proc. Em Andamento".

Aguarde-se por 30 dias eventual requerimento da fase de cumprimento de sentença, que deverá ser fito nos moldes dos artigos 523 e 524 do CPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Não havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, os autos de conhecimento seguirão ao arquivo provisório ("Cód. 61614 – Arquivado Provisoriamente"), sem prejuízo de seu desarquivamento a pedido da parte.

Havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, o processo de conhecimento será arquivado definitivamente ("Cód. 61615 – Arquivado Definitivamente"), tudo conforme Comunicado CG nº 1789/2017.

P.I.

São Carlos, 24 de abril de 2018.

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