

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARARAQUARA****FORO DE ARARAQUARA****6ª VARA CÍVEL****RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1017091-82.2017.8.26.0037**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Prestação de Serviços**
 Requerente: **Joyse Cristina de Oliveira Peres e outro**
 Requerido: **Araimóveis Consultoria Imobiliária Ltda.**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **João Roberto Casali da Silva****Vistos.**

-

JOYSE CRISTINA DE OLIVEIRA PERES e CAIQUE AUGUSTO PEREIRA DE MELO ajuizaram ação (nominada de) **OBRIGAÇÃO FAZER c.c. REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E MATERIAIS** contra **ARAIMÓVEIS - CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, alegando, em resumo, que firmaram com a acionada instrumento particular de construção, compra e venda de imóvel, ao preço de R\$ 137.000,00 (cento e trinta e sete mil reais), ficando acordado que a entrega do bem, pronto, acabado, em ponto de solicitação do "habite-se" e averbado em cartório, ocorreria após 150 dias, ou seja, em 18.03.2017, sendo que, por conta de tal previsão, agendaram casamento para 07.11.2017. Ocorre que a requerida não cumpriu com o prazo estipulado até o momento, haja vista que não entregou o imóvel por conta de atrasos que ocorreram na obra, o que forçou os autores a contar com favores de familiares para depositar os bens conquistados por ocasião do matrimônio. Afirmaram, ainda, que a acionada vem utilizando o nome da primeira demandante para adquirir bens junto ao comércio local. Pleiteiam, assim, seja a requerida compelida a cumprir com a entrega do imóvel,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

6ª VARA CÍVEL

RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425

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

bem como, seja proibida de utilizar os nomes dos demandantes na aquisição de bens e serviços, requerendo, também, a condenação da mesma ao pagamento da multa contratual, no valor de R\$ 20.550,00 (vinte mil, quinhentos e cinquenta reais), danos emergentes, no valor de R\$ 12.359,15 (doze mil, trezentos e cinquenta e nove reais e quinze centavos), lucros cessantes e danos morais.

Citada, a requerida apresentou contestação, rebatendo a pretensão inicial. Aduz que sua contratação se deu apenas para construção, vez que a venda foi realizada por terceiro e o valor contratado foi na ordem de R\$ 77.000,00, sendo que parte deste valor seria pago por financiamento firmado em 10.04.2017 pelos autores com a Caixa Econômica Federal, contrato este que vinculou aquele em apreço nestes autos, de modo que o início das obras só poderia ocorrer a partir desta última data e que efetivamente ocorreu em agosto/2017. Assim, considerando que o contrato entabulado entre as partes estipulou o prazo de 150 dias a partir do início das obras, não houve qualquer extrapolação do prazo previsto. Declarou, ainda, que tinha autorização expressa dos autores quanto à aquisição, em seus nomes, de materiais de construção junto aos seus fornecedores e que concluíram a obra em 96%, só não a tendo concluído integralmente em função da ausência de recursos gerados pela inadimplência dos demandantes, que deixaram de pagar a 2ª, 3ª e 4ª parcelas do contrato. Por fim, reafirmam que, como cumpriu com sua obrigação, não pode ser responsabilizada por eventuais danos causados, já que a culpa é exclusivamente dos autores, afastando, por fim, a existência de danos materiais, morais e lucros cessantes.

Apresentou **RECONVENÇÃO**, pleiteando a condenação dos autores ao pagamento dos serviços adicionais

Foi realizada a audiência de instrução e julgamento, com a produção da prova oral requerida, abrindo-se oportunidade às partes para apresentação de suas alegações finais.

É o relatório.

DECIDO.

Trata-se de ação em que os autores atribuem à requerida o descumprimento de contrato e postulam sua condenação ao pagamento da multa contratual, indenização por danos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

morais, além do pagamento por danos materiais e lucros cessantes.

A impugnação ao benefício da justiça gratuita deferido aos autores já foi apreciada na decisão de págs. 185/186, e não merece, nesta oportunidade, revisão.

Também não há fundamento para exclusão do depoimento da testemunha ALDEMI, pessoa que prestou serviços à requerida, na empreitada. Reafirme-se que nada sugere que tal testemunha, que afirmou ser mero prestador de serviços à requerida, não empregado, nem sócio, tenha algum interesse no litígio. Inexiste qualquer elemento concreto, nos autos, nesse sentido (*Precedente similar: Apelação 1003747-85.2015.8.26.0269, da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relatora Desembargadora Maria cristina de Almeida Bacarin, j., 29.10.2018, v.u.*).

O pedido inicial deve ser acolhido, em parte, somente para imposição de não-fazer à requerida, consistente na abstenção de aquisição de bens em nome da autora.

A premissa principal do pedido inicial, ou seja, de que a requerida teria descumprido o prazo previsto no contrato para realização da obra não restou demonstrada.

Como delineado na decisão inicial (pág.66) a situação fática estabelecida entre as partes apresentou-se com certa complexidade.

De todo modo, reafirme-se que não é possível reconhecer-se o descumprimento contratual atribuído à requerida.

Com efeito, é dos autos que as partes firmaram um contrato particular para construção, compra e venda de um imóvel, que envolvia, também, a formalização da aquisição do lote de terreno e a obtenção de financiamento perante a Caixa Econômica Federal, para custeio da obra (págs.27 e seguintes).

Pertinente afastar-se, de início, a premissa inicial dos autores, de que a obra deveria estar finalizada até 18.03.2017, ou seja, 5 meses após a assinatura do contrato (pág.3). Isso porque há cláusula contratual expressa prevendo que "*a obra será concluída em 150 (cento e*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

cinquenta) dias a contar do início da mesma, seguindo o cronograma da obra" (pág.29).

Os transatores não estabeleceram data certa, nem esclareceram o que se deveria entender por "cronograma da obra".

Por evidente, seria necessário que se estimasse uma data para início e fim dos trabalhos.

Os documentos apresentados não fornecem tal informação.

De todo modo, pertinente a afirmação da acionada de que o início dos trabalhos estaria condicionada à obtenção do financiamento perante a Caixa Econômica Federal. O contrato com a instituição financeira foi assinado em 10.04.2017 (pág.59), ou seja, após a data idealizada pelos autores para finalização da obra.

É possível inferir, portanto, que irreal era a data da entrega da obra pretendida pelos autores.

Nem há como se reconhecer que se trataria de disposição contratual potestativa, vez que a boa conclusão do combinado dependeria, como já destacado, também de terceiros (CEF).

Por isso, tem-se que os percalços noticiados na peça inicial, que seriam decorrentes da não-entrega do imóvel na data pretendia pelos autores, não podem ser atribuídos à requerida.

Ao ser ouvida em depoimento pessoal, a autora afirmou que a casa deveria ser entregue, no máximo, até agosto/2017. O financiamento perante a Caixa Econômica Federal foi obtido em abril/2017, e o contrato com a requerida foi assinado antes. A casa foi entregue em fevereiro/2018. Confirmou, entretanto, que o início das obras estaria condicionado à liberação do dinheiro pela Caixa Econômica Federal. Confirmou, também, a realização de serviços extras, como a colocação dos pisos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

O autor CAÍQUE, na mesma diretriz, disse que o imóvel seria entregue antes do casamento.

O preposto da empresa afirmou que o atraso na entrega da obra decorreu da demora na assinatura do contrato de financiamento. Isso ocorreu somente 6 meses depois da assinatura do contrato entre os litigantes.

A testemunha ALDEMI, arrolado pela acionada, afirmou que trabalhou na obra, há cerca de um ano. Disse que houve mudança de projeto e demora na entrega do piso.

A testemunha VALDENIO disse que trabalhou na obra, já no fim, construindo a área de serviço. Isso ocorreu em fevereiro e os proprietários já moravam no local.

Como se vê, a prova oral pouco acrescenta e não serve a comprovar o descumprimento contratual alegado pelos autores.

Por conta disso, tem-se que as pretensões iniciais, de estabelecimento de prazo para conclusão da obra, e as indenizatórias, como cobrança de multa contratual, danos emergentes, lucros cessantes e danos morais devem ser rejeitadas.

Pondere-se que há notícia de que a obra já foi entregue, afastando, assim, a utilidade no provimento jurisdicional buscado.

As demais postulações também devem ser rejeitadas porque, repita-se, não há como reconhecer ilicitude na postura da autora ou descumprimento contratual de sua parte.

Indevidos, portanto, a multa contratual, lucros cessantes ou a indenização por danos morais.

Acrescente-se que não se vê fundamento para os pretendidos danos emergentes, vez que os valores cobrados pela acionada estão em conformidade com o previsto no contrato (R\$ 77.000,00).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Nada sugere que o apontado abatimento do FGTS tenha propiciado vantagem à requerida ou modificação no preço contratado para a empreitada.

Relembre-se que, conforme previsão do artigo 373, I, do Código de Processo Civil, caberia aos autores a apresentação e prova idônea, segura e convincente de suas alegações.

Pertinente lembrar o ensinamento de Humberto Theodoro Júnior:

“Não há um dever de provar, nem à parte contrária assiste o direito de exigir prova do adversário. Há um simples ônus, de modo que o litigante assume o risco de perder a causa se não provar os fatos alegados dos quais depende a existência do direito subjetivo que pretende resguardar através de tutela jurisdicional. Isto porque, segundo máxima antiga, fato alegado e não prova provado é o mesmo que fato inexistente” (Curso de Direito Processual Civil Teoria geral do direito processual civil e processo de conhecimento, Rio de Janeiro: Forense, 2007, pág. 478).

Na mesma diretriz, é a lição de Ovídio Baptista da Silva:

“Como todo o direito se sustenta em fatos, aquele que alega possuir um direito deve, antes de mais nada, demonstrar a existência dos fatos em que tal direito se alicerça. Pode-se, portanto, estabelecer, como regra geral no nosso sistema probatório, o princípio segundo o qual à parte que alega a existência de determinado fato para dele derivar a existência de algum direito, incumbe o ônus de demonstrar sua existência. Em resumo, cabe-lhe o ônus de produzir a prova dos fatos por si mesmo alegados como existentes”(Curso de Processo Civil, 6ª edição, volume 1, São Paulo, Revista dos Tribunais.2002, pág. 342).

Carlos Roberto Gonçalves não destoa desse entendimento e sintetiza:

“é de lei que o ônus da prova incumbe a quem alega (CPC, art. 333, I). Ao autos, pois, incumbe a prova, quanto ao fato constitutivo de seu direito; e ao réu, quando à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor (inciso II). A vontade concreta da lei só se afirma em prol de uma das partes se demonstrado ficar que os fatos, de onde promanaram os efeitos jurídicos que pretende, são verdadeiros. A necessidade de provas para vencer, diz Wihelm KIsch, tem o nome de ônus da prova (Elementos de derecho procesal civil, 1940, p. 205). Claro está que, não comprovados tais fatos, advirá para o interessado, em lugar da vitória, a sucumbência e o não reconhecimento do direito pleiteado” (Frederico Marques, Instituições de direito processual civil, Forense, v. 3, pág.379)(Responsabilidade Civil, 6ª edição, São Paulo: Saraiva, 1995, p.646).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

6ª VARA CÍVEL

RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425

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

O único tópico do pedido inicial a ser acolhido diz respeito ao uso do nome da autora para realização de compras, circunstância que não foi negada pela requerida (vide pág.87). Anote-se que o termo de autorização de pág.105 diz respeito a outra empresa (RB Camargo) e a fornecedor específico (Brizolari).

Quanto à **RECONVENÇÃO**, a postulação deve ser acolhida, em parte, somente quanto ao pagamento do remanescente do preço da empreitada e a construção do muro de arrimo, excluídos os demais serviços extras pretendidos.

Registre-se que os elementos de convicção informam que a obra foi entregue.

Nesse sentido, há confirmação dos autores.

A liberação da última parcela do financiamento na instituição financeira (págs. 183 e 219) também aponta para a finalização da obra.

Não foi apresentado o "habite-se" ou matrícula atualizada do imóvel, mas não se tem qualquer notícia da existência de impedimento à obtenção da documentação e à regularidade da obra. Por isso, a acionada faz jus ao recebimento do remanescente do preço pactuado (R\$ 6.760,28).

Devem responder os reconvidados, também, pela construção do muro de arrimo (R\$ 2.625,00), cuja construção foi confirmada pelos autores e não pode ser considerado como liberalidade da construtora que, em princípio, é incompatível com sua atividade comercial.

Os demais serviços extras foram objeto de contestação pelos autores. Trouxeram recibos de que teriam custeado os serviços (págs.151/152), não havendo contraprova da reconvincente.

Invocando o que já se mencionou sobre o ônus da prova, tem-se que a reconvincente não demonstrou que os demais serviços extras alegados tenham sido efetivamente realizados e qual seu custo. Por evidente, não se poderia cobrar dos proprietários os custos com retrabalho.

Em suma, a reconvenção deve ser acolhida, em parte.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
6ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara-SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Isso posto **JULGO PROCEDENTE**, *em parte*, o pedido inicial apresentado por **JOYSE CRISTINA DE OLIVEIRA PERES** e **CAIQUE AUGUSTO PEREIRA DE MELO** contra **ARAIMÓVEIS - CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, somente para que a acionada se abstenha do uso do nome dos autores na aquisição de bens e serviços, pena de multa de R\$ 1.000,00 (mil reais), para cada descumprimento do preceito. **Rejeitados**, nos termos da fundamentação, os demais itens do pedido inicial. Sucumbentes em majoritária proporção, os autores responderão pelas custas processuais e pelos honorários advocatícios fixados em 10% do valor atribuído à causa, atualizado (art. 86, parágrafo único, do Código de Processo Civil). Outrossim, **acolho**, *em parte* a **RECONVENÇÃO** apresentada para condenar os reconvindos ao pagamento, em benefício da empresa reconvinte, da importância de R\$ 9.385,28 (nove mil, trezentos e oitenta e cinco reais e vinte e oito centavos), com correção monetária (Tabela TJSP) e juros moratórios de 1% ao mês, desde a data da apresentação da reconvenção (abril/2018). A reconvinte decaiu de parte mínima do pedido de modo que os autores-reconvindos responderão pela verba honorária fixada em 10% do valor da condenação. A cobrança das verbas de sucumbência estabelecidas nesta sentença far-se-á na forma prevista no artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

P.R.I.

Araraquara, 06 de novembro de 2018.

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