

**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: **1013359-92.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**  
 Requerente: **Daniel Schwahofer de Carvalho e outro**  
 Requerido: **Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda**  
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Processo nº 1013359-92.2016

**VISTOS**

**DANNIEL SCHWAHOFFER DE CARVALHO e MARCELA DE ALMEIDA CONTADINI** ajuizaram a presente **AÇÃO DE OBRIGAÇÃO D FAZER C.C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, MORAIS E LUCROS CESSANTES** em face de **AGRABEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, todos devidamente qualificados nos autos. Segundo a inicial, os autores em 11/11/2014 firmaram, com a ré, Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma, de um apartamento que seria entregue em julho de 2015. Posteriormente houve mudança da entrega para 30/06/2016. Decorrido todo esse tempo, a ré não deu nenhuma satisfação e a obra encontra-se paralisada. Como tutela provisória pediram que a ré seja compelida a entregar o apartamento no prazo máximo e improrrogável de 180 dias, além da condenação da ré às perdas e danos (lucros cessantes no importe de R\$ 23.019,19, aluguel mensal de R\$ 2.794,07, além de 5% do valor de mercado do imóvel, no montante de R\$ 27.940,74, a título de danos morais e ainda o montante correspondente de 2% do valor de mercado do imóvel (R\$ 11.176,29) a título de “cláusula moratória reversa” (textual). A inicial veio instruída por documentos.



**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**

Pelo despacho de fls. 144 foi deliberado que o pedido de tutela provisória seria analisado após a apresentação de defesa.

A requerida ofertou defesa a fls. 161/169. Alegou: que passou por dificuldades inesperadas no decorrer da obra, inclusive na aquisição de materiais, contratação de mão-de-obra, obtenção de autorizações pelo Poder Público, empecilhos decorrentes de alterações climáticas. Enfatizou que é plenamente justificável que ocorra atraso no prazo de entrega. No mais rebateu a inicial, alegando que a título de lucros cessantes deve ser levado em conta 0,5% do valor já pago pelos autores e não sobre o valor total do contrato. Alegou o não cabimento dos danos morais e da multa moratória. Culminou por requer a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 184/193.

As partes foram instadas à produção de provas; o autor sinalizou não ter interesse e a requerida ficou inerte.

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. 42).

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” dos compradores ficou marcado que a conclusão da obra ocorreria de fato em **julho de 2015** – acrescentando-se 180 dias da data inicial.

Quando a ação foi ajuizada, em 30/11/2016, o prazo já havia se escoado e o imóvel não havia sido entregue. Até mesmo o prazo previsto no “replanejamento” – que previa a entrega para junho de 2016 - já havia sido ultrapassado.

A insurgência da ré não tem fundamento, pois o atraso que ainda se verifica (como podemos notar pela certidão do meirinho quando da constatação determinada para averiguação do estado da obra) 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 – o que no caso não foi pedido - 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



**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**

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 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****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

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, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pleito inicial para **CONDENAR a requerida**, AGRABEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, **a pagar aos autores**, DANIEL SCHWAHOFFER DE CARVALHO e MARCELA DE ALMEIDA CONTADINI:

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) – R\$ 10.000,00 para cada demandante; tal montante

**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**

deverá ser corrigido a contar da publicação desta e com incidência de juros de mora à taxa legal, a contar da citação.

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, 22 de junho de 2017.

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