



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1018604-21.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Daniel Jules Boni**
 Requerido: **Bs Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

O autor Daniel Jules Boni propôs a presente ação contra a ré BS Empreendimentos Imobiliários Ltda., requerendo a condenação da ré no pagamento de indenização a título de lucros cessantes, no valor de R\$ 1.264,00 mensais, até a data do recebimento das chaves do apartamento 63 do Condomínio Residencial Ponta do Mel, ocorrido em 06/10/2014, com incidência de juros de mora a contar da citação, decorrente de atraso na entrega da obra.

A ré, em contestação de folhas 95/109, alega preliminarmente a ocorrência de prescrição. No mérito, requer a improcedência do pedido, alegando: a) que o artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor não se aplica ao caso em tela, eis que se trata de danos por fato do produto ou do serviço; b) que não deve prosperar a condenação em lucros cessantes porque o apartamento em questão é diferente dos imóveis usados como comparação para basear seu pleito a título de locativo; c) que não há como cogitar se haveria demanda de locação do imóvel, caso tivesse sido entregue dentro do prazo; d) que o atraso se deu em razão de caso fortuito.

Réplica de folhas 128/133.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a prova oral ou pericial, orientando-me pelos documentos carreados pelas partes (CPC, artigo 434).

1018604-21.2015.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

De início, afasto a tese de prescrição suscitada pelo réu, uma vez que, a teor do que dispõe o artigo 240, § 1º, do Código de Processo Civil, a interrupção da prescrição retroagirá à data da propositura da ação.

A data prevista para a entrega das chaves, já incluído o prazo de tolerância, era 01/12/2011 (**confira folhas 23 e 32**). Todavia, o autor recebeu o imóvel em 06/10/2014 (**confira folhas 55**). A ação foi proposta em 26/11/2015, enquanto que a citação se deu em 20/03/2016, retroagindo à data da propositura da ação.

A pretensão de reparação fundada em descumprimento contratual prescreve em dez anos, nos termos do artigo 205 do Código Civil.

Nesse sentido:

0191500-69.2011.8.26.0100 Apelações Cíveis. Compromisso de venda e compra – Atraso na conclusão das obras e entrega da unidade autônoma configurado – Preliminares ilegitimidade passiva afastadas – **Prescrição não configurada, já que à pretensão de reparação fundada em descumprimento contratual se aplica o prazo decenal – O prazo prescricional de três do artigo 206, §3º, inciso V, do referido Diploma Legal incide apenas nos casos de responsabilidade civil extracontratual** – Lucros cessantes reconhecidos pela privação do uso e fruição do imóvel – Correção monetária devida no período de atraso com incidência do INCC até a data em que o imóvel deveria ter sido entregue, substituído a partir de então pelo IGPM – Impossibilidade de cobrança de juros de mora no período de atraso, conforme destacado pela R. Sentença – Danos morais não configurados – Mero inadimplemento contratual sem ocorrência de situação excepcional a violar direito de personalidade – Sucumbência recíproca. Nega-se provimento ao recurso dos autores e dá-se provimento em parte aos recursos da cooperativa e da Novolar. (Relator(a): Christine Santini; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 16/02/2016; Data de registro: 17/02/2016)

No mais, pretende o autor a condenação da ré no pagamento de indenização a título de lucros cessantes. Alega que a ré descumpriu o contrato, atrasando a entrega do apartamento. Assim, alega que tem direito ao pagamento de aluguéis da ordem de R\$



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1.264,00, mensais desde dezembro de 2011.

Procede o pedido relativo à condenação da ré no pagamento de indenização por lucros cessantes, a título de aluguéis, todavia, não no valor pretendido. Explico.

A jurisprudência tem admitido a condenação das construtoras, em caso de atraso na entrega da obra, no pagamento de indenização, a título de aluguéis mensais, utilizando, como valor mensal de referência, o percentual de 0,5% sobre o valor do imóvel previsto no contrato.

Nesse sentido:

4029927-38.2013.8.26.0114 COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Propriedade imóvel. Data prevista para entrega da unidade. Detalhe relevante do negócio jurídico. Disponibilidade tardia do bem (05 meses). Ilicitude objetiva. Inadimplemento relativo caracterizado. Cláusula de tolerância. Legalidade. Sentença reformada. DANOS MATERIAIS. **Lucros cessantes. Aluguel mensal durante o período de atraso arbitrado em quantia correspondente a 0,5% do valor atualizado do imóvel compromissado.** **Admissibilidade.** MULTA CONTRATUAL. Tese de aplicabilidade da multa moratória em prol do consumidor. Simetria viável por equidade. Precedentes do C. STJ. Sentença reformada. JUROS COMPENSATÓRIOS. Cobrança de "juros no pé" durante a construção do imóvel compromissado. Expressa previsão contratual. Precedentes do STJ e do TJ-SP. Pagamento pelo consumidor durante o período de mora da construtora que se afigura abusivo. Ressarcimento devido. Sentença reformada. COMISSÃO DE CORRETAGEM. Demanda que versa sobre abusividade de disposição contratual e consequente ressarcimento de verba indevidamente paga pelo promitente-comprador. Inaplicabilidade do prazo prescricional previsto no art. 206, § 3º, IV, do CC. Incidência do prazo decenal estipulado no art. 205 do CC. Prescrição da lesão afastada. Causa madura. (art. 515, § 3º, do CPC). Negócio jurídico acessório celebrado no interesse da promitente-vendedora. Não se intermedeia elo com quem já espreita o negócio jurídico. Caracterização de "venda casada" (art. 39, I, do CDC). Condenação da ré na devolução simples dos valores pagos. Sentença reformada. DANOS MORAIS. A sonegação da propriedade no prazo estabelecido no negócio jurídico não enseja, em regra, sofrimento de ordem moral. Inexistência de quebra da esperança com a aspiração da morada. Depreciação da dignidade humana não verificada. Admissibilidade excepcional. Indenização indevida. Sentença mantida. HONORÁRIOS CONTRATUAIS. Dispêndio passível de ressarcimento (arts. 389, 395 e 404, do CC). Aplicação do princípio da reparação integral do dano. Verba que não se confunde com os honorários sucumbenciais. Natureza jurídica de indenização material.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Necessidade do dispêndio e razoabilidade do valor convencionado evidenciadas. Sentença reformada. CORREÇÃO MONETÁRIA. Correção através do INCC até o prazo final para conclusão do empreendimento e, expirado tal prazo, pelo IGP-M. Razoabilidade. Devolução dos valores pagos a maior. Recurso parcialmente provido. (Relator(a): Rômulo Russo; Comarca: Campinas; Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 12/02/2016; Data de registro: 12/02/2016)

O contrato celebrado em 10/01/2008 (**confira folhas 46**), prevê que o valor do imóvel é de R\$ 56.680,00 (**confira folhas 22**). Dessa maneira, 0,5% desse valor corresponde, em valor da época, à quantia mensal de R\$ 283,40, que, atualizada pela tabela de atualização monetária do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, corresponde a quantia mensal de R\$ 483,96, no mês de abril de 2016, devida desde a data prevista para a entrega (01/12/2011) até a data da efetiva entrega do imóvel que se deu em 06/10/2014, com incidência de juros de mora, a partir da citação.

Todavia, a ré entregou a unidade adquirida pela autora somente em 06 de outubro de 2014, com mais de três anos de atraso (**confira folhas 55**).

A justificativa apresentada pela ré não é suficiente para autorizar tamanho atraso. O cenário econômico instável, bem como o lançamento do programa do governo federal "minha casa minha vida", constituem fatos imputáveis ao empreendedor, previsíveis e evitáveis, não caracterizando caso fortuito externo e sim interno.

O consumidor não pode ser lesado como foi o autor, aguardando com muita angústia a "boa intenção" da ré em entregar a unidade quando bem entendesse. O risco do negócio não pode ser repassado ao consumidor. Três anos de espera superam a esfera do mero aborrecimento e comprovam a extensão do dano moral suportado pelo autor, que deve ser reparado pela ré.

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de condenar a ré no pagamento de indenização por danos materiais ao autor, a título de lucros cessantes, o valor mensal de R\$



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

483,96, no período de 01/12/2011 a 06/10/2014, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir da citação. Sucumbente, condeno a ré no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 20% do valor total da condenação, ante o trabalho realizado nos autos.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 12 de abril de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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