



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

CONCLUSÃO

Em 15/09/2014, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr. Paulo César Scanavez. Eu, _____, Escr., subscrevi.

SENTENÇA

Processo nº: **0005087-97.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos Iii Spe Ltda**
 Requerida: **CRISTIANO OLIVEIRA DO PRADO**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Feito n 1531/13: Cristiano Oliveira do Prado move ação em face de **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - São Carlos III - SPE Ltda.**, dizendo que celebraram compromisso de compra e venda em 15.02.2011, do imóvel situado no Jardim Ipanema, nesta cidade, no prolongamento da Avenida Werner Rosel, s/n, no valor de R\$ 88.408,65. A ré obrigou-se a lhe entregar o imóvel em fevereiro/12, qual seja, 12 meses depois da aprovação do financiamento. Acontece que o financiamento foi aprovado em 18.11.2011, por isso a data de entrega do imóvel se alterou para 18.11.2012. A ré não lhe entregou o imóvel na data aprazada. Paga aluguel pois não tem casa própria para morar e, mensalmente, a ré lhe tem repassado os boletos do INCC. O autor já arcou com aluguéis, desde a data que a ré deixou de lhe entregar o imóvel, no importe de R\$ 9.120,00. Essa omissão da ré gerou danos morais para o autor, pois frustrou-se até aqui sua possibilidade de desfrutar da casa própria adquirida da ré. Pede a antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional para compelir a ré a lhe entregar o imóvel e a lhe outorgar a escritura definitiva ou o habite-se no prazo de 15 dias, sob pena de multa diária de R\$ 500,00. A ré deverá custear os aluguéis mensais que o autor tem pago a terceira pessoa, bem como o INCC até a efetiva entrada do autor no imóvel. A ré deverá ser condenada a lhe pagar indenização por danos morais e materiais. Documentos às fls. 18/120.

A ré contestou às fls. 139/155 alegando carência de ação por fato



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

superveniente, pois o autor recebeu a posse do imóvel em 11.09.2013. As cláusulas do contrato, quanto à data da entrega do imóvel, foram regularmente cumpridas pela ré. Não incorreu em atraso algum na entrega do imóvel, inclusive diante do disposto nas cláusulas 6.1 e 7.1. O autor não pagou a taxa de obra, que é legítima. Os juros de obras são cobrados pela CEF e decorre do contrato de financiamento, não tendo a ré nenhuma participação na instituição dessa exigência. Não correu dano moral ou material algum. Improcede a demanda. Documentos às fls. 156/282.

Feito n. 836/14: A ré ofereceu a reconvenção de fls. 296/299 dizendo que o reconvindo obrigou-se a pagar à reconvinte o valor que corresponder ao percentual faltante mínimo do preço do imóvel exigido pelo agente financeiro, complementando pois os valores faltantes com recursos próprios diretamente à reconvinte. O reconvindo obrigou-se a pagar à reconvinte R\$ 88.408,65, mantendo-se as condições previamente ajustadas. O contrato de financiamento foi celebrado em 18.11.2011. O reconvindo não efetuou o pagamento das parcelas dos juros de obra à CEF. Acontece que a reconvinte por ser fiadora dessa transação arcou com os encargos no importe de R\$ 294,59, da parcela vencida em dezembro/13, valor que o reconvindo deverá ser condenado a pagar à reconvinte com os consectários legais.

O reconvindo contestou às fls. 306/310 alegando que a reconvinte juntou peças unilaterais que não comprovam que o reconvindo de fato recebeu R\$ 294,59. O fato não ocorreu. O reconvindo desconhece a existência desse débito. A reconvinte não se desincumbiu do ônus da prova. Improcede a reconvenção.

Debalde a tentativa de conciliação de fl. 290. As partes reiteraram os seus anteriores pronunciamentos.

É o relatório. Fundamento e decido.

As partes celebraram o compromisso particular de compra e venda de fls. 21/34 em 15.02.2011. A construção da unidade autônoma prometida à venda ao autor deveria ser concluída em 12 meses contados da data do financiamento destinado ao pagamento do preço indicado na cláusula 4.2 de fl. 21v.

O contrato de compra e venda com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações consta de fls. 44/73 e foi firmado em 17.02.2012. Em princípio, o imóvel residencial devia ser entregue ao autor até 17.02.2013.



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

Pela cláusula 6.1 do capítulo 6º de fl. 28 foi instituída uma tolerância de 120 dias úteis para a conclusão da construção da unidade residencial do autor. Referida cláusula cumula tanto as hipóteses de força maior e caso fortuito ali especificados, como também a tolerância pelo prazo de 120 dias independentemente de qualquer causa relevante, a não ser a pura e simples demora construtiva causada pela ré. Esta não suscitou em contestação a intercorrência de qualquer das hipóteses configuradoras de força maior ou caso fortuito. Não justificou o motivo pelo qual se utilizou dos 120 dias, desgarrados de causa aparente ou efetiva. Ora, se já havia recebido 12 meses antes a integralidade do remanescente (substancial) do seu crédito, tinha a obrigação de manter pontualmente o cronograma construtivo da obra. Referida cláusula é abusiva quando utilizada para atender a indiferença da ré quanto a esse cronograma construtivo. Toda e qualquer cláusula tem que encerrar em si uma finalidade que encontra respaldo no contexto maior que atribui ao contrato a conotação de "justo".

Essa disposição contratual foi inserida nos termos contratuais para favorecer tão só a ré, cláusula essa que afronta o inciso V, do artigo 39 c.c. inciso IV, do artigo 51, ambos do CDC.

A ré já detém a vantagem para transmitir a posse direta do imóvel para o promissário comprador no prazo de até 60 dias contados da data da efetiva conclusão das obras da unidade, nos termos da cláusula 7.1 de fl. 29. Esta cláusula tem justificativa no princípio do equilíbrio do contrato que as partes devem preservar.

Diante dessas considerações, a unidade residencial deveria ter sido entregue ao autor até 18.01.2013 e o foi em 11.09.2013, conforme item 06 de fl. 140 e confirmado pelo autor no termo de audiência de fl. 290.

O autor ficou assim impedido de utilizar o seu imóvel durante 08 meses, praticamente. Em contrapartida viu-se compelido a pagar aluguel para garantir habitação à sua família. Residia em prédio alheio localizado na Rua João Nonato, 410, Vila Jacobucci. A declaração de fl. 120 revela que de janeiro a junho/13 o autor pagou R\$ 3.408,00 de aluguéis, documento fornecido pela Imobiliária que administra o imóvel locado e que não foi impugnado pela ré.

O TJSP tem consagrada jurisprudência a respeito dessa questão. O paradigmático v. acórdão proferido na Apelação n. 0018667-84.2012.8.26.0011, tendo como Relator Desembargador Francisco Loureiro, pontificou o seguinte em caso paralelo ao dos autos: "COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Mora da ré que não se converteu em inadimplemento absoluto. Atraso na entrega da obra. Dever de indenizar. Lucros cessantes. Danos materiais correspondentes aos aluguéis que seriam recebidos entre a data prevista e a data efetiva



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

de entrega da unidade. Cláusula contratual que prevê prazo de tolerância para a entrega do imóvel não é, *per se*, abusiva, mas depende da efetiva ocorrência de fatores anormais estranhos à vontade da empreendedora. Empresa ré que em nenhum momento alega a ocorrência de caso fortuito ou força maior. Não comprovação de danos morais, diante da ausência de violação a direito da personalidade, ou sentimento negativo de estatura a gerar compensação pecuniária. Índice de correção de preços baseado no preço da mão-de-obra e nos materiais utilizados na construção civil. Impossibilidade de manutenção do índice setorial para além do prazo contratualmente previsto para entrega do apartamento. Deslocamento de riscos que se revela iníquo. Sucumbência recíproca. Aplicação do artigo 21 do CPC. Recursos parcialmente providos".

O aluguel mensal pago pelo autor ao locador foi de R\$ 568,00. O atraso na entrega da unidade residencial prometida pela ré foi de 7 meses e 23 dias. Multiplicando-se os R\$ 568,00 por esse tempo de atraso, constata-se que o autor sofreu prejuízo material da ordem de R\$ 4.411,39, valor que a ré terá que lhe reembolsar, com correção monetária desde o dia seguinte de cada ciclo mensal de aluguel referido, além de juros de mora de 1% ao mês, contados da citação.

Não há que se falar em danos morais decorrentes desse inadimplemento contratual da ré, porquanto não projetou nenhuma afronta aos direitos de personalidade do autor. A dignidade deste não foi violada por conta do atraso causado pela ré na entrega da obra.

O STJ tem entendimento pacífico no sentido de que, em regra, hipóteses semelhantes à dos autos, não configuram danos morais. Nesse sentido o v. acórdão proferido no AgRg no REsp 1269246/RS, Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, j. 20/05/2014: "...2. A verificação do dano moral não reside exatamente na simples ocorrência do ilícito, de sorte que nem todo ato desconforme o ordenamento jurídico enseja indenização por dano moral. O importante é que o ato ilícito seja capaz de irradiar-se para a esfera da dignidade da pessoa, ofendendo-a de maneira relevante. Daí porque doutrina e jurisprudência têm afirmado, de forma uníssona, que o mero **inadimplemento contratual** - que é um ato ilícito - não se revela, por si só, bastante para gerar dano moral. ... 5. O aborrecimento, sem consequências graves, por ser inerente à vida em sociedade - notadamente para quem escolheu viver em grandes centros urbanos -, é insuficiente à caracterização do abalo, tendo em vista que este depende da constatação, por meio de exame objetivo e prudente arbítrio do magistrado, da real lesão à personalidade daquele que se diz ofendido. Como leciona a melhor doutrina, só se deve reputar como dano moral a dor, o vexame, o sofrimento ou mesmo a humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, chegando a causar-lhe aflição, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Precedentes".



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

O pedido de entrega da unidade residencial ao autor ficou prejudicado pois essa entrega aconteceu no curso desta lide no dia 11.09.2013. O autor faz jus apenas ao recebimento da indenização por danos materiais. Não se configurou o dano moral, não havendo que se falar em indenização a esse título.

Feito n. 836/14: O pleito reconvenicional de fls. 296/300 não está amparado por prova documental alguma. Não cuidou a reconvinte de exibir o recibo do pagamento à CEF dos R\$ 294,59 que teria efetuado a título de juros de obra, como também não cuidou de exibir o documento base de imputação dessa responsabilidade ao reconvindo. Pelo fato da reconvinte não ter se desincumbido do ônus da prova nos termos do inciso I, do artigo 333, do CPC, a pretensão deduzida em reconvenção é improcedente.

JULGO: a) **PROCEDENTE EM PARTE** a ação principal para condenar a ré a pagar ao autor, indenização por danos materiais no valor de R\$ 4.411,39, valor que a ré terá que lhe reembolsar, com correção monetária desde o dia seguinte de cada ciclo mensal do aluguel referido, além de juros de mora de 1% ao mês, contados da citação. O pedido para compelir a ré a entregar o imóvel ao autor ficou prejudicado pois essa entrega se deu no curso da lide em 11.09.2013. **IMPROCEDE** o pedido de indenização por danos morais; b) **IMPROCEDE** o pedido reconvenicional de fls. 296/300. Condene a ré a pagar ao autor, 10% de honorários advocatícios sobre o valor da condenação da letra "a" e sobre o valor do pedido da letra "b". Este juiz já levou em consideração, para esse arbitramento, o fato do autor ter sucumbido parcialmente em suas pretensões. Custas processuais: 2/3 a cargo da ré-reconvinte e 1/3 a cargo do autor-reconvindo. Este é beneficiário da assistência judiciária gratuita, por isso está isento desse pagamento.

Depois do trânsito em julgado, abra-se vista ao autor para formular requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada, nos termos do artigo 475-B e J, do CPC, no prazo de 10 dias. Vindo esse requerimento, intime-se a ré para, em 15 dias, pagar o valor do débito exequendo, sob pena de multa de 10%. Findo o prazo de 15 dias sem pagamento, abra-se vista ao autor para indicar bens da executada para os fins de penhora.

P.R.I.

São Carlos, 06 de outubro de 2014.

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