



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 Físico nº: **0009071-26.2013.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização do Prejuízo**
Requerente: **Miguel Antonio Margarido**
Requerido: **Congorsa Empreendimentos Sa e outro**

Proc. 1034/13

4ª. Vara Cível

Vistos, etc.

MIGUEL ANTONIO MARGARIDO, já qualificado nos autos, moveu ação de indenização contra CONGORSA EMPREENDIMENTOS S/A e MARUPÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., também já qualificadas, alegando, em síntese, que:

a) em 19 de maio de 2008, celebrou com as suplicadas, instrumento particular de compromisso de compra e venda, tendo por objeto a unidade no. 102, localizada no Edifício Nova York, com uma vaga na garagem, localizada no empreendimento denominado Tríade, nesta cidade.

b) o preço estipulado foi de R\$ 154.673,70.

O pagamento, segundo o que foi pactuado, seria efetuado mediante uma entrada; parcelas mensais e intermediárias.

Outrossim, o suplicante assumiu a responsabilidade pelo pagamento do saldo final, mediante financiamento imobiliário.



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

c) a data prevista para o Habite-se foi o dia 01/05/2010 e para entrega de chaves, o dia 01/07/2010.

No contrato foi estipulado um prazo de tolerância de 180 dias, que se expirou em 01/01/2011.

d) não obstante o pactuado, as chaves só foram entregues em 29/06/2011, com atraso de 06 meses, já computado o prazo de tolerância definido no contrato.

e) o imóvel foi quitado em 19/07/2011 e devidamente registrado em 28/06/2012.

Alegando que o atraso na entrega da unidade lhe causou prejuízos, pois deixou de auferir com aluguel da unidade, no período compreendido entre 01/01/2011 a 29/06/2011, a quantia de R\$ 5.400, posto que segundo imobiliárias locais, o aluguel médio para a unidade é de R\$ 900,00, protestou o autor pela procedência da ação, a fim de que as rés sejam condenadas a lhe pagar a quantia de R\$ 5.400,00.

Docs. acompanharam a inicial (fls. 10/27).

As rés foram regularmente citadas e contestaram a fls. 40/50, alegando que:

a) Marupá Empreendimentos Imobiliários Ltda., não tem legitimidade para figurar no polo passivo desta ação, posto que segundo consta do instrumento particular de promessa de compra e venda celebrado com o autor, a incorporadora do empreendimento é a co-requerida Congorsa.

b) o habite-se foi expedido em 16/05/2011 e o suplicado recebeu as chaves em 29/06/2011, posto que tinha ciência de que as chaves só seriam entregues após quitação do preço da unidade.

c) nada há nos autos a indicar que o imóvel adquirido pelo autor seria alugado.

Certamente não há que se cogitar de danos materiais presumíveis.

d) a entrega do empreendimento prevista para maio de 2010 poderia ser prorrogada por 180 dias, ou seja, até dezembro de 2010.



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

Outrossim, em ocorrendo caso fortuito ou força maior, a prorrogação poderia ser estendida por prazo maior.

E, houve, in casu, caso fortuito, consistente em escassez de mão de obra e falta de material de construção no mercado.

e) o ônus da prova é incabível in casu.

Docs. acompanharam a contestação (fls. 63/90).

Réplica à contestação, a fls. 92/95.

É o relatório.

DECIDO.

O julgamento antecipado da lide é cabível in casu, como será demonstrado.

De início, e para que seja mantida linha coerente de raciocínio, a análise da preliminar arguida pela co-requerida Marupá é de rigor.

Pois bem.

Contrariamente ao que foi alegado na contestação (fls. 42), Marupá Empreendimentos Imobiliários Ltda., **tem sim**, legitimidade para figurar no polo passivo desta ação.

Com efeito, como promitente vendedora do imóvel (contrato – fls. 14) e, portanto, fornecedora, a co-ré Marupá responde pelos vícios nos produtos que comercializa e serviços que presta.

Bem por isso, não pode invocar a qualidade de incorporadora da co-ré Congorsa ou cláusula contratual, para afastar sua responsabilidade, ex vi do que dispõem os arts. 14 e 25, do Código de Defesa do Consumidor.

Isto posto, **rejeito a preliminar de ilegitimidade de parte arguida pela co-ré Marupá.**

No mérito, sempre em respeito à coerência de raciocínio e objetividade, observo que o contrato celebrado entre as partes, estabeleceu o dia



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

01/05/2010, para expedição do HABITE-SE. A propósito, veja-se fls. 11.

Outrossim, a data prevista para entrega das chaves foi o dia 01/07/2010.

O contrato também previu, como se vê a fls. 36 (cláusula décima-sexta, parágrafo primeiro), um “prazo de tolerância” de 180 dias, relativamente a tais prazos (fls. 18vo.).

A prorrogação de prazos pelo período de 180 dias, prevista em contrato, como aconteceu in casu, vem sendo considerada plausível pela jurisprudência, posto que perfeitamente previsíveis a ocorrência de alguns imprevistos em obras da envergadura da tratada nestes autos.

As rés se valeram do prazo de 180 dias previsto em contrato.

Destarte, como o contrato previa para a entrega do habite-se, o dia 01/05/2010, houve prorrogação para tanto, para o dia 01/11/2010.

Porém, o habite-se só foi expedido em 16/05/2011, como se vê a fls. 63, muito tempo após o decurso do prazo para tanto, já prorrogado.

Mas não é só.

Com efeito, as chaves do imóvel só foram entregues ao autor em junho de 2011 (fls. 22 e fls. 65).

Segundo as rés, o atraso decorreu de inesperada e imprevisível alta havida na construção civil e falta de mão de obra especializada, além de escassez de material de construção.

Reputa tais situações, como sendo hipóteses de caso fortuito.

Sem razão as rés.

Com feito, como bem observado pelo Egrégio Tribunal de Justiça, quando do julgamento da Apel. no. 0120775-55.2011.8.26.0100, 01/02/2012, “é fato notório que as construtoras trabalham já computando prazos para eventos futuros e incertos.”

Destarte, inadmissível a invocação de caso fortuito.

De fato, para as rés, dificuldades com mão de obra especializada, ou então, eventual aquecimento em construção civil, se constituem eventos



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

perfeitamente previsíveis.

Bem por isso, não se constituem hipóteses de caso fortuito e, via de consequência, não podem ser acolhidos como justificativa para atraso na obra; entrega no HABITE-SE de das chaves, no prazo estipulado, já prorrogado, por força de contrato.

Não pode passar sem observação que atualmente prevalece o entendimento de que não se constitui excludente de responsabilidade, o chamado “fortuito interno”, que se refere a eventos imprevisíveis vinculados ao processo de introdução do produto ou do serviço no mercado de consumo.

As suplicadas, pela sua condição e porte, não poderiam ignorar que o mercado vinha passando por percalços decorrentes da falta de mão de obra especializada e de matéria prima.

Ante o exposto, e não havendo dúvida de que o atraso na expedição do habite-se e entrega das chaves foi inescusável, a procedência da ação, para que as rés sejam condenadas a pagar ao autor indenização corresponde aos prejuízos havidos entre o período compreendido entre 01/01/2011 (data em que o imóvel deveria ter sido entregue ao autor) e 29/06/2011 (data em que o imóvel foi efetivamente entregue), é medida que se impõe.

Realmente, dispõe o art. 475, do CC, que a parte lesada pelo inadimplemento contratual pode pedir perdas e danos.

Bem por isso, o Egrégio Tribunal de Justiça, quando do julgamento da Apel. no. 0102851-31.2011.8.26.0100, decidiu pelo estabelecimento de lucros cessantes em favor de compromissários compradores, em virtude de atraso na entrega da obra, sob o argumento de que "a falta de entrega do imóvel na data prevista, gerou dano material aos autores, independentemente da destinação do imóvel."

No mesmo sentido decidiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça.

A propósito, veja-se: "DIREITO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NÃO ENTREGUE. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO." (REsp 320.417/RJ, Rel.



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

Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira - DJ 20/05/2002).

Conquanto procedente o pedido de indenização, os valores apresentados na inicial, colhidos fora do crivo do contraditório, são inaceitáveis.

Realmente, não foi demonstrado, séria e concludentemente, em Juízo, que o valor médio do aluguel para o imóvel é de R\$ 900,00.

Isto posto, e não havendo dúvida acerca do prejuízo experimentado pelo autor durante o período compreendido entre a data em que o imóvel deveria ter sido entregue (01/01/2011) e aquela que efetivamente foi (29/06/2011 - fls. 22 e fls. 65), condeno as requeridas a pagarem ao autor indenização pelo arbitramento de aluguel equivalente a 0,8% do valor total estabelecido no contrato entre eles firmado.

Em outras palavras, procede o pedido para que as rés paguem ao autor aluguel mensal fixado em valor correspondente a 0,8% do valor total do contrato (R\$ 154.673,70 - fls. 11), para o período compreendido entre 01/01/2011 a 29/06/2011.

Realmente, tal percentual tem amparo em julgamento proferido pelo Egrégio Tribunal de Justiça nos autos da Apel. no. 0144689-85.2010.8.26.0100.

O montante a ser pago ao autor será definido em liquidação de sentença.

Não se diga que ao assim decidir, este Juízo esteja a agir de forma contrária à legislação processual.

Com efeito, segundo iterativa jurisprudência, inclusive do STF, "o enunciado do art. 459, parág. único, do CPC, deve ser lido em consonância com o sistema que contempla o princípio do livre convencimento (art. 131), de sorte que, não estando o juiz convencido da procedência da extensão do pedido certo formulado pelo autor, pode reconhecer-lhe o direito, remetendo as partes para liquidação." A propósito, veja-se: anotações efetuadas por Theotônio Negrão ao art. 459, do CPC.

Com tais considerações e o mais que dos autos consta, **julgo procedente** a ação.

Em consequência, condeno as rés a pagarem ao autor, a título de lucros cessantes, aluguel mensal que fixo em 0,8% do valor total do contrato - R\$ 154.673,70 - fls. 11, para o período compreendido entre 01/01/2011 a 29/06/2011.



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

O montante a ser pago será apurado em liquidação de sentença.

Os alugueres, uma vez definidos pelo contador, serão corrigidos, mês a mês, a partir do vencimento de cada qual, pela Tabela publicada pelo Tribunal de Justiça até a data do ajuizamento da ação.

Apurado o total, este deverá ser corrigido a partir da data do ajuizamento da ação e acrescido de juros de mora, estes contados a partir da citação.

As rés arcarão com as custas do processo e honorários advocatícios, que fixo, amparado nas balizas impostas pelo art. 20, do CPC, em 15% do valor total da indenização.

P. R. I. C.

SÃO CARLOS, 05 de junho de 2014.

THEMÍSTOCLES BARBOSA FERREIRA NETO
JUIZ DE DIREITO

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