

**P O D E R   J U D I C I Á R I O**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **1013779-97.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**  
 Requerente: **Fabio José de Souza Bueno e outro**  
 Requerido: **Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda**

**FÁBIO JOSÉ DE SOUZA BUENO E MARISA TORRESAN CARON BUENO** ajuizaram ação contra **AGRABEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, pedindo a condenação da ré ao cumprimento de obrigação de fazer, consistente na entrega de unidade condominial prometida à venda, bem como ao pagamento de verbas indenizatórias. Alegaram, para tanto, que contrataram a aquisição de um imóvel no empreendimento Aurora Gardens Residential Club, mas decorreu o prazo previsto sem a entrega da unidade, fato que acarretou prejuízo material e moral.

Deferiu-se tutela de urgência.

Citada, a ré contestou os pedidos, alegando que os autores anuíram tacitamente à prorrogação do prazo de entrega da unidade e que improcede o pedido condenatório, seja pelo excesso, seja pelo descabimento das verbas.

Manifestaram-se os autores, insistindo nos termos iniciais.

A ré regularizou sua representação processual.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

O contrato firmado pelas partes previu o prazo de conclusão da obra para dezembro de 2014, ressalvado prazo de tolerância em favor da vendedora, de 180 dias (fl. 42 – item 6.1).

Conforme síntese da jurisprudência do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na Súmula 164, *"É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e*

## P O D E R J U D I C I Á R I O


 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
 JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

*compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível".*

Não houve alteração do prazo de entrega, inadmissível considerar que simples comunicação por parte dela, vendedora, tenha esse condão. Como também não tem esse efeito, de anuência, o silêncio dos compradores, que simplesmente estavam e estão à espera da entrega da unidade condominial.

A justificativa apresentada na contestação, de que o atraso da obra decorreu da suspensão dos repasses financeiros pela instituição garantidora do empreendimento, insere-se no conceito de fortuito interno, o qual não representa causa excludente de responsabilidade, porquanto a fornecedora responde por todos os riscos inerentes à atividade exercida.

Ademais, o Tribunal de Justiça de São Paulo tem entendimento sumulado de que *"não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram 'res inter alios acta' em relação ao compromissário adquirente"* (Súmula 161).

De rigor, assim, a condenação ao cumprimento da obrigação assumida, sob pena de incidir em sanção pecuniária mensal, quantificada em R\$ 5.000,00, tal qual deliberado por ocasião da concessão da tutela de urgência (fls. 88).

Inexistindo, portanto, justificativa para o atraso na conclusão e entrega do empreendimento, deve a ré responder pelos danos suportados pelos autores pela simples impossibilidade de utilização do imóvel. Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, *"(...) a ausência de entrega do imóvel na data acordada no contrato firmado entre as partes acarreta tanto o pagamento da multa moratória prevista no contrato, como o pagamento de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora"*. (AgInt no AREsp 925.424/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/11/2016, DJe 24/11/2016).

*"Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio"*. (Súmula 162 do Tribunal de Justiça de São Paulo).

A ré responderá pelos lucros cessantes desde o mês seguinte ao previsto para a conclusão do empreendimento até o dia da efetiva imissão dos autores na posse do imóvel. O valor da indenização será de 0,5% do valor atualizado do imóvel, por mês de atraso, enquanto perdurar a mora da ré.

Em casos semelhantes, o Tribunal de Justiça de São Paulo assim tem



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

decidido:

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Atraso na entrega do bem. Excludente de responsabilidade (caso fortuito e força maior) não caracterizada. Cerceamento de defesa inocorrente. Prazo de tolerância de 180 dias. Abusividade não reconhecida. Questão pacificada na Corte. Mora na entrega do imóvel, considerando o prazo de tolerância. Lucros cessantes devidos. Dever de pagar 'aluguéis' fixados em 0,5% sobre o valor do contrato atualizado. Termo final da mora. Data da instalação do condomínio, por ser a época em que o apelado poderia ter recebido o imóvel. Dever de pagamento das despesas condominiais incidentes a contar da instalação do condomínio, verba que é responsabilidade do comprador. Dano moral não configurado. Recurso provido em parte." (Apelação nº 0164944-93.2012.8.26.0100, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Miguel Brandi, j. 27/04/2015).

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SENTENÇA QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA VERIFICADO. PRAZO DE TOLERÂNCIA ABUSIVO. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. (...) 3. LUCROS CESSANTES. A indenização por lucros cessantes corresponde à privação injusta do uso do bem e encontra fundamento na percepção dos frutos que lhe foi subtraída pela demora no cumprimento da obrigação. O uso pode ser calculado economicamente pela medida de um aluguel, que é o valor correspondente ao que deixou de receber ou teve que pagar para fazer uso de imóvel semelhante. A base de cálculo da reparação por lucros cessantes ou percepção dos frutos deve ser fixada em percentual equivalente a 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel. (...) 8. Recurso parcialmente provido apenas para afastar a condenação ao pagamento de indenização por danos materiais quanto aos honorários convencionais desembolsados pelos autores na contratação dos advogados para esta causa." (Apelação nº 1019470-61.2014.8.26.0405, 10ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Carlos Alberto Garbi, j. 11/08/2015).

*É incabível a condenação da vendedora ao pagamento de multa ajustada apenas para a hipótese de mora do comprador, afastando-se a aplicação da penalidade por equidade, ainda que descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra. Incidência do disposto no artigo 411, do Código Civil (Súmula 159 do E. TJSP).*

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

O inadimplemento de contrato, por si só, não acarreta dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade. É certo que a inobservância de cláusulas contratuais pode gerar frustração na parte inocente, mas não se apresenta como suficiente para produzir dano na esfera íntima do indivíduo, até porque o descumprimento de obrigações contratuais não é de todo imprevisível (REsp 876.527/RJ, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 01/04/2008, DJe 28/04/2008).

A jurisprudência já se mostra iterativa a respeito:

"O simples inadimplemento contratual não determina, em regra, dano moral indenizável. Precedentes." (REsp 1471838/PR, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/06/2015, DJe 26/06/2015).

"Rescisão contratual, indenização por danos materiais e morais c/c repetição de indébito e lucros cessantes. Contrato por instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel e outros pactos. Atraso na entrega do imóvel evidenciado, caracterizada a abusividade na cláusula de tolerância para a hipótese dos autos. Rescisão do contrato que é de rigor, com devolução de todos os valores pagos pelo Autor, inclusive comissão de corretagem e taxa de assessoria técnica imobiliária. Multa contratual que não pode ser exigida, pois estipulada para hipótese de atraso na entrega do imóvel, o que não se conforma com o pedido de rescisão contratual. Lucros cessantes que são devidos, pelo período de atraso ora estabelecido e fixados em 0,5% sobre o valor do contrato atualizado. Dano moral afastado, vez que os autos retratam mero descumprimento contratual. Devolução em dobro que não é cabível, em razão de inexistir conduta de má-fé da Ré. Sucumbência estabelecida como prevalente pela Ré, com honorários em 15% da condenação. Sentença reformada. Recursos providos em parte." (Apelação nº 1015593-92.2013.8.26.0100, Des. Rel. João Pazine Neto).

"Apelação Cível. Ação de rescisão de contrato de compra e venda - Atraso na entrega do imóvel - Rescisão contratual por culpa exclusiva da vendedora - Aplicação do Código de Defesa do Consumidor - Atraso na entrega da obra é incontroverso, sem justa causa. Inadimplemento exclusivo da construtora - Rescisão do contrato com retorno das partes ao "status quo ante" com devolução em uma só vez (Súmula nº 2 do TJSP) dos valores integrais pagos pela autora, incluindo taxa de corretagem e serviço de assessoria técnica imobiliária - SATI, tudo corrigido monetariamente e com juros legais (Súmula nº 3 do TJSP) - Danos morais incabíveis - Simples inadimplemento contratual que não gera dano moral - Precedentes jurisprudenciais - Sucumbência que passa a ser recíproca - Apelos parcialmente providos." (Apelação nº 0059056-62.2012.8.26.0577, 8ª

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Silvério da Silva, j. 10/12/2014).

Não se duvida da expectativa que é usufruir do imóvel adquirido, e da frustração ao não vê-la concretizada no prazo previsto, todavia, não se trata de hipótese que caracterize extremo desgaste psicológico que deva ser compensado monetariamente.

"Recurso redistribuído por força da Res. 542/2011 e para atendimento imediato da Meta 2 do CNJ. Rescisão de compromisso de venda e compra de imóvel em construção. Cooperativa que não tem a natureza jurídica das tradicionais, não passando de forma encontrada para a comercialização de imóveis em construção, incidindo, por isso, o Código de Defesa do Consumidor. Atraso injustificado da entrega do imóvel. Inadimplemento que implica devolução total das parcelas pagas pelo comprador. Devolução das parcelas que deve ser imediata, sob pena de onerosidade excessiva do consumidor. Inteligência do art. 51, IV, § 1º, III, do CDC. Entendimento pacificado por súmula deste Tribunal. Danos morais. Inexistência. Mero dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de inadimplemento contratual. Recurso parcialmente provido" (TJSP, Apelação nº 9091767-30.2004.8.26.0000, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Maia da Cunha, j. 15/09/2011.).

Diante do exposto, **acolho em parte os pedidos** e condeno a ré ao cumprimento da obrigação de fazer consistente em entregar a unidade condominial prometida à venda no prazo de seis meses, sob pena de incidir em multa mensal de R\$ 5.000,00, confirmando a tutela de urgência concedida ao início da lide.

Além disso, condeno-a ao pagamento da importância mensal de 0,5% do valor atualizado do preço de venda do imóvel, devido desde o vencimento do prazo de entrega, ou seja, superados os cento e oitenta dias que se venceram após dezembro de 2014, até a data da imissão dos autores na posse, com correção monetária desde cada vencimento e juros moratórios contados a partir da citação no tocante às mensalidades vencidas até então e desde o vencimento de cada qual, no tocante às subsequentes.

Rejeito o pedido indenizatório por dano moral e o pedido condenatório ao pagamento de multa moratória.

Vencida na parte mais substancial, aliás na quase totalidade dos pedidos, responderá a ré pelo pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono dos autores, fixados em 10% do valor pecuniário resultante da condenação.

## PODER JUDICIÁRIO



### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Publique-se e intímem-se.

São Carlos, 03 de abril de 2017.



**Carlos Castilho Aguiar França**  
Juiz de Direito

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