

**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: **1009309-23.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Responsabilidade Civil**
 Requerente: **Mario Henrique Arruda Verzola e outros**
 Requerido: **Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Processo nº 1009309-23.2016**VISTOS**

MARIO HENRIQUE ARRUDA VERZOLA, ANTONIO AUGUSTO ARRUDA e ROBERTO MÁRIO ARRUDA 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, ANTONIO e ROBERTO em 17/10/2012 firmaram, com a ré, instrumento particular de cessão e transferência de direitos e obrigações, na qualidade de cessionários, tendo como cedente a Sra. Ana Carolina Chiorato Parra, e como objeto 50% da unidade de apartamento em construção do empreendimento “Aurora Gardens Residencial Club”, no valor de R\$ 343.307,33. Ressaltam que a outra parte de 50% do imóvel foi adquirida pelo Sr. Mário Henrique Arruda Verzola, em 13/01/2012, conforme contrato de compromisso de compra e venda. O apartamento seria entregue em dezembro de 2014, posteriormente houve mudança para 30/06/2016. Decorrido todo esse tempo, a ré não deu nenhuma satisfação e a obra encontra-se paralisada. Requereram a entrega do apartamento, indenização a título de lucros cessantes, multa contratual e danos morais. A inicial veio instruída por documentos às fls. 22/137.

1009309-23.2016.8.26.0566 - lauda 1

**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**

Devidamente citada a empresa requerida apresentou contestação alegando: 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, requereu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 197/207.

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 dezembro de 2014 (mas com uma tolerância de 180 dias – cláusula IV – 4.1 – fls. 50).

Esse prazo extra é natural em empreitadas de tal envergadura, pois sempre surgem imprevistos no desenrolar dos trabalhos; nessa linha de pensamento é também natural que os contratantes devam 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 **junho de 2015** – acrescentando-se 180 dias da data inicial.

Quando a ação foi ajuizada, em 09/08/2016, o


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

prazo já havia escoado e o imóvel não havia sido entregue. Até mesmo o prazo previsto no “replanejamento” enviado pela requerida – que previa a entrega para junho de 2016 - já havia sido ultrapassado (a respeito confira-se fls. 128).

A insurgência da ré não tem fundamento, pois o atraso que ainda se verifica (como podemos notar a fls. 132/137) extrapolou (e muito) o que estava previsto no contrato: o imóvel ainda não está sendo ocupado pelos autores, mesmo passados 19 meses.

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, ou, ainda, fazem jus a lucros cessantes equivalentes ao locativo do imóvel retido indevidamente (opção feita pelos autores na portal – v. fls. 20).

Assim, a ré deve pagar aos autores o valor dos aluguéis que o imóvel renderia, desde julho de 2015 até a efetiva entrega das chaves. Cabe ressaltar, por oportuno, que não houve contestação específica sobre o valor mensal dos locativos reclamados na inicial (R\$ 3.046,91) e, assim, será ele acolhido para fins do cálculo a ser elaborado “oportuno tempore”.

Nesses termos:

Ementa: INDENIZAÇÃO – Demora na entrega da unidade - Prazo certo fixado para conclusão do empreendimento e entrega ao comprador, não observado – Prazo de tolerância – Ausente irresignação do autor quanto à sua adoção – Manutenção – Prazo de entrega, de qualquer forma, excedido - Não caracterização de ocorrência de força maior ou caso fortuito – Condições apontadas a revelar falta de regular previsão – Mora



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

caracterizada – Ressarcimento de despesas decorrentes da locação de outro imóvel – Afastamento – Ausente nexo causal - Multa e juros pelo atraso em favor do comprador – Afastamento, diante ausência de previsão contratual e impossibilidade de aplicação por analogia – **Obrigação das rés, contudo, de indenizarem o comprador por perdas e danos pelo período da mora na entrega da unidade, pela simples indisponibilidade do bem, que independe da destinação de seu uso, a partir do término do prazo de tolerância até a efetiva entrega das chaves** - Súmulas 159 e 162 deste Egrégio Tribunal - Fixação em valor mensal correspondente a 0,5% sobre o valor do contrato, atualizado pela Tabela Prática deste Tribunal e incidentes juros de mora de 1% ao mês desde a citação – Sentença, em parte, reformada – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (TJSP, Apelação 1029952-37.2014, Rel. Des. Elcio Trujillo, DJ 26/04/2016).

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,



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

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.

Assim, parece-me justo que a ré indenize os autores com quantia equivalente a R\$ 21.000,00 (vinte e hum mil reais), sendo R\$ 7.000,00 para cada um.

Mais, creio é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pleito inicial para CONDENAR a requerida, AGRABEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, a pagar aos autores, MARIO HENRIQUE ARRUDA VERZOLA, ANTONIO AUGUSTO ARRUDA VERZOLA e ROBERTO MÁRIO ARRUDA VERZOLA: a) R\$ 39.609,83 (trinta e nove mil seiscentos e nove reais e oitenta e três centavos), que são os locativos devidos entre julho de 2015 a julho de 2016, com correção a contar do ajuizamento; b) os locativos de R\$ 3.046,91 (três mil quarenta e seis reais e noventa e um centavos) relativos aos meses que se venceram no curso da lide após o interregno já especificado até a entrega efetiva das chaves, com correção a contar de cada vencimento, o que será apurado por simples cálculo. Tudo deve ser acrescido de juros de mora, à taxa legal, a contar da citação e c) o valor de R\$ 21.000,00, a título de danos morais, sendo R\$ 7.000,00 para cada um dos requerentes; tal montante deverá ser corrigido a contar da publicação desta, com incidência de juros de mora à taxa legal contados da mesma forma.

Sucumbente, arcará a requerida com as custas processuais e honorários advocatícios ao patrono da parte requerente que fixo em 15% do valor da parte líquida da condenação, nos termos do art. 85, parágrafo 2º do CPC.



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

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 intemem-se.

São Carlos, 17 de fevereiro de 2017.

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