



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

SENTENÇA

Processo nº: **0021821-94.2012.8.26.0566**
Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material**
Requerente: **Leandro de Carvalho Casale e outro**
Requerido: **Bs Empreendimento Imobiliario Ltda**

Proc. 2424/12

4ª. Vara Cível

Vistos, etc.

LEANDRO DE CARVALHO CASALE e ANDREA SEVILHA MUSTAFÁ CASALE, já qualificada nos autos, moveu ação de indenização por danos materiais contra BS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., também já qualificada, alegando, em síntese, que:

a) adquiriram da ré um apartamento, minuciosamente descrito na inicial, pelo valor de R\$ 63.000,00.

b) o preço foi pago mediante entrada de R\$ 30.000,00 e 03 parcelas de R\$ 11.000,00.

c) do contrato constou que o imóvel seria entregue em 36 contados a partir de 01/06/2008.

Destarte, tal prazo se escoou em 01/06/2011.

Outrossim, foi estabelecido prazo de tolerância de 180 dias.

Decorrido o prazo estabelecido o imóvel não foi entregue.



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

Alegando que a atitude da suplicada lhes causou prejuízo, protestaram por fim os autores pela procedência da ação, a fim de que a ré seja condenada a lhes pagar, a título de lucros cessantes, mensalmente, a partir de 01/01/2012 e até a data da entrega da obra, a quantia de R\$ 600,00, valor estimado para o aluguel da unidade.

Outrossim, alegando, com base na data da distribuição da ação – 22/10/2012, que a ré já lhes deve a quantia de R\$ 5.800,00, protestaram os autores por sua condenação ao pagamento de tal importância.

Docs. acompanharam a inicial (fls. 15/72).

A fls. 74/76, este Juízo denegou o pedido de antecipação de tutela.

Regularmente citada, a ré contestou (fls. 81/92), alegando que o atraso verificado nas obras decorreu uma “sequência de problemas inevitáveis e impossíveis de detectar antes do início, mas a medida que foram solucionados o serviço foi executado de acordo com a boa técnica. Superada a fase de imprevistos a obra tomou um ritmo e vai muito bem” (sic – fls. 85).

Alegando no mais que o CDC é inaplicável à espécie, protestou a ré pela improcedência da ação.

Docs. acompanharam a contestação (fls. 94/103).

Réplica à contestação, a fls. 105/112.

É o relatório.

DECIDO.

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

De início, observo que os suplicantes argüíram uma série de questões que a seu ver, justificam e embasam os pedidos por eles efetuados.

Este Juízo, com o intuito de manter linha coerente de raciocínio e fundamentado no art. 128, do CPC, analisará tais questões, sem, entretanto, obediência à ordem disposta na inicial; e, ainda, pontuando, em caráter exclusivo, o que entender



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

necessário para o deslinde da controvérsia.

Nunca é demais lembrar que o juiz, conforme julgado publicado em RJTJESP - 115/207, "não está obrigado a responder todas as alegações das partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundar a decisão, nem se obriga a ater-se aos fundamentos indicados por elas, e tampouco a responder um a um, todos os seus argumentos."

Isto posto, observo que os suplicantes alegaram que a ré não cumpriu os prazos estabelecidos no contrato entre eles celebrado, inclusive o de tolerância.

Outrossim, alegaram os autores que ainda não receberam a unidade por eles adquirida.

Tais fatos lhes causaram danos.

Destarte, e considerando o que dispõe o art. 186, do CC, dúvida não há de que a ré tem legitimidade para figurar no pólo passivo desta.

Mas não é só.

Come efeito, como promitente vendedora do imóvel (contrato – fls. 18/37) e, portanto, fornecedora, a ré responde pelos vícios nos produtos que comercializa e serviços que presta.

Bem por isso, não pode invocar previsão contratual para afastar sua responsabilidade, ex vi do que dispõe o art. 25, do Código de Defesa do Consumidor.

Realmente, aludido dispositivo veda a estipulação contratual de cláusula que impossibilite, exonere ou atenua a obrigação de indenizar.

Isto posto, forçoso convir que o Código de Defesa do Consumidor é sim, aplicável à controvérsia, não procedendo o que foi alegado a respeito pela ré, em sua contestação.

Prosseguindo-se, verifica-se que o contrato celebrado entre as partes, estabeleceu o dia 01/06/2011, para conclusão da obra. A propósito, veja-se fls. 20.

Outrossim, o contrato também previu, como se vê a fls. 29 (cláusula XXII), um “prazo de tolerância” de 180 dias, relativamente a tais prazos.

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



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

envergadura da tratada nestes autos.

A ré se valeu do prazo de 180 dias previsto em contrato.

Realmente, como o contrato previa para a conclusão da obra, o dia 01/06/2011, houve prorrogação para tanto, para o dia 01/12/2011.

Porém, a obra ainda não foi concluída.

Segundo a ré, o atraso decorreu de inesperada e imprevisível alta havida na construção civil e falta de mão de obra especializada.

Faz referência ao programa Minha Casa, Minha Vida.

Não bastasse a falta de mão de obra, o subsolo apresentou situação diversa do terreno vizinho, “fato que ocasionou uma paralização nos projetos até completa definição do perfil do subsolo” (sic – fls. 82/83).

Reputa tais situações, como sendo hipóteses de caso fortuito (fls. 83 – “impresivível e inevitável – sic).

Sem razão a ré.

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 a ré, dificuldades com mão de obra especializada, eventual aquecimento em construção civil, problemas com subsolo, se constituem, contrariamente ao que ela quis fazer parecer crer, eventos 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, dentro do 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 (caso dos autos).

A suplicada, pela sua condição e porte, não poderia ignorar que o mercado vinha passando por percalços decorrentes da falta de mão de obra especializada



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

e de matéria prima.

Tampouco poderia ignorar questões relativas ao subsolo. Em verdade tais questões não passam de hipóteses de “fortuito interno”, acima aludido.

Ante o exposto, e não havendo dúvida de que o atraso na entrega da obra foi inescusável, a procedência da ação é de rigor, máxime tendo em conta a ocorrência de pagamentos por parte dos autores.

Conquanto procedente a ação, os valores apresentados pelos autores, por apurados fora do crivo do contraditório, não podem ser acolhidos.

De fato, o lucro cessante não se presume, constituindo sua comprovação pressuposto da obrigação de indenizar.

Vale dizer, "os lucros cessantes devem ficar restritos ao que foi provado e não ao razoável prejuízo". A propósito, veja-se: Ap. c/ Rev. n. 634.219-00/5, 11a. Câmara do extinto 2o TAC.

Pois bem.

Restou comprovado nos autos, inclusive por admissão da ré, que os prazos estabelecidos no contrato não foram cumpridos e a obra não foi concluída.

Do exposto, bem se vê que a conduta da suplicada foi por demais abusiva e lesiva aos autores.

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



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

Isto posto, e não havendo dúvida acerca do prejuízo experimentado pelos autores, procede, como acima observado, o pedido para que a ré seja condenada ao pagamento de aluguel mensal.

O montante do aluguel há que ser fixado em valor correspondente a 0,8% do valor total do contrato (R\$ 63.000,00 - fls. 19), para o período compreendido entre 01/01/2012 (data do fim do prazo para entrega da obra, já computado o prazo de tolerância previsto contratualmente), até a data da efetiva entrega do imóvel.

O percentual ora fixado, 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 aos autores será definido em liquidação de sentença.

Não se diga que ao assim decidir, este Juízo está a fazê-lo extra petita ou 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 Theotonio Negrão ao art. 459, do CPC.

Mais não precisa ser dito.

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

Em consequência e face ao que foi exposto na fundamentação supra, condeno a ré a pagar aos autores, a título de lucros cessantes, aluguel mensal que fixo em valor correspondente a 0,8% do valor total do contrato (R\$ 63.000,00 - fls. 19), para o período compreendido entre 01/01/2012 (data do fim do prazo para entrega da obra, já computado o prazo de tolerância previsto contratualmente), até a data da efetiva entrega do bem imóvel.

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

Os alugueres atrasados, uma vez definidos pelo contador, serão corrigidos, mês a mês, a partir do vencimento de cada qual, pela Tabela publicada pelo



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

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.

A ré arcará com as custas do processo e honorários advocatícios, que fixo, amparado nas balizas impostas pelo art. 20, do CPC, em 15% do total dos atrasados a serem pagos aos autores.

P. R. I. C.

SÃO CARLOS, 21 de novembro de 2013.

THEMÍSTOCLES BARBOSA FERREIRA NETO
JUIZ DE DIREITO