



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1008566-76.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**
 Requerente: **José Renato de Val e outro**
 Requerido: **Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda**

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

JOSÉ RENATO DE VAL e **DENISE DUARTE DE VAL** propuseram ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais, morais e lucros cessantes com pedido de antecipação de tutela em face de **AGRABEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO**. Alegaram que em 26/09/2013 firmaram com a requerida contrato de compra e venda da unidade 121, 12º andar, localizado no bloco "b" do empreendimento "Aurora Gardens Residencial Club" nesta cidade, pelo valor de R\$ 460.947,09, com entrega do imóvel prevista para dezembro de 2014. Informaram que a obra se encontra paralisada, sendo que até o presente momento a unidade adquirida não foi entregue. Requereram a tutela provisória para imediata entrega da unidade, a aplicação do CDC com a consequente inversão ao ônus da prova, a condenação da ré ao pagamento de multa contratual, lucros cessantes e danos morais.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 23/113.

Indeferida a antecipação da tutela às fls. 115/116.

Devidamente citada (fl. 197), a requerida apresentou resposta em forma de contestação (fls. 123/131). Preliminarmente, requereu a suspensão do feito em razão do REsp nº 1614721/DF. Alegou que houve aditamento contratual que estabeleceu nova data para a entrega, sendo informado o atraso na obra e a alteração do prazo de entrega para 30/06/2016, sem que tenha havido qualquer oposição à nova data estabelecida, ficando configurado o aditamento. Aduziu que a construção de imóveis depende de diversos fatores, sendo totalmente justificável atrasos na entrega e, no caso concreto, há de ser reconhecida a situação de caso fortuito e força maior. Impugnou a incidência dos lucros cessantes nos moldes pleiteados, bem como dos danos morais e multa moratória. Juntou documentos às fls. 132/141.

Réplica às fls. 145/155.



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

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

É o relatório.

Fundamento e deciso.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com o conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presente as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91)."

Trata-se de ação de obrigação de fazer c/c pedido de indenização pelos danos morais, materiais e lucros cessantes que os autores intentaram diante do inadimplemento da ré, a qual não efetuou a entrega de imóvel adquirido na planta, cuja previsão inicial se dava em dezembro de 2014, adiada de maneira unilateral para junho de 2016, conforme mencionado pela requerida.

Verifico que se encontra caracterizada a relação de consumo, havendo de um lado o consumidor e de outro um fornecedor. Assim, inequívoca a aplicabilidade das disposições do Código de Defesa do Consumidor. A inversão do ônus da prova entretanto, não é regra absoluta. Ela é dada, a critério do juiz, quando demonstradas a verossimilhança da alegação e a hipossuficiência da parte autora, sendo que qualquer desses dois requisitos deve ser apontado pela parte que a requerer. Nesse sentido.

(...) "4. A inversão do ônus da prova com fins à plena garantia do exercício do direito de defesa do consumidor, só é possível quando houver verossimilhança de suas alegações e constatada a sua hipossuficiência a qual deverá ser examinada não só do ponto de vista social, mas, principalmente, do ponto de vista técnico" (AgRg no n. Ag n. 1.355.226/RJ, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/9/2012, DJe 26/9/2012.)

No caso concreto observo que a parte requerida detém melhores condições para provar a falsidade das alegações dos autores, ficando deferida a inversão do ônus da prova suscitada. Assim, deveria a parte ré ter se desincumbido de seu ônus, o que não ocorreu.

A relação jurídica entre as partes, bem como a transação mencionada na inicial, estão devidamente comprovadas com o contrato de fls. 27/60 e documentos de fls. 70/88. Não há, aliás, impugnação quanto às alegações dos autores, sendo que a ré se atém a contestar o termo inicial da incidência dos lucros cessantes, bem como a inexistência dos danos morais, justificando



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

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

o atraso.

O prazo de tolerância para a entrega do imóvel é divergente, sendo o primeiro contado em dias corridos e o segundo em dias úteis. Entretanto, considerando que o empreendimento não foi entregue até o momento, pouco importa se o prazo se daria em dias úteis ou corridos. Isso porque o prazo estipulado era dezembro de 2014 e qualquer fosse a forma de contagem, este já foi extrapolado, e muito, sendo que a ré tampouco menciona possível tempo limite para o fim das obras e entrega do imóvel.

A insurgência da ré, quanto ao termo inicial para a estipulação de alugueis a serem pagos em favor dos autores, não tem o mínimo fundamento. O imóvel já deveria ter sido entregue há mais de 03 anos, sendo que os autores estão a demasiado tempo sem utilizar o bem que lhes pertence.

Dessa maneira, de rigor a condenação de lucros cessantes no valor do aluguel que os autores receberiam, caso locado, até a data da efetiva entrega das chaves. O termo inicial é o mês de junho de 2015, momento em que se vencera a tolerância estipulada contratualmente. O valor de 0,5% ao mês sobre o valor do contrato me parece bastante razoável a indenizar os autores. Ressalto que esse marco é considerado visto que é o único contratual, não podendo ser aceita a postergação unilateral efetuada pela requerida.

No entanto, observo que o valor do contrato é de R\$460.947,09 e não R\$621.301,14, como faz crer a parte autora. Ainda que o imóvel tenha atualmente valor imobiliário maior do que o valor da compra, esse foi o valor da transação e é ele que deve ser utilizado para a realização de qualquer cálculo, em especial porque o imóvel terminado ainda não existe.

Diante da questão ora discutida, em se tratando de prédio de apartamentos, e dos valores inimagináveis em questão, não há outra saída prática a não ser a conversão da obrigação de fazer em indenização pelas perdas e danos, que fixo no valor de R\$ 70.000,00, quantia que entendo suficiente para reparar os prejuízos sofridos pela parte autora.

Não obstante a regra ser o descabimento de danos morais em caso de inadimplemento contratual, entendo que neste caso a ocorrência desborda do razoável. Os autores tinham motivos para imaginar que já estariam na posse do imóvel há tempos, e além de isso não ter ocorrido, nenhuma previsão para a entrega da obra existe, o que fala por si.

Danos morais no importe de R\$ 30.000,00 me parecem razoáveis, longe estando de enriquecer a parte autora.

Razão assiste à requerida apenas no que tange à multa moratória. O contrato de fls.



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

27/70 estipula apenas a multa pelo inadimplemento contratual do comprador, sendo o que basta.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE A AÇÃO**, nos termos do artigo 487, inciso I, do NCPC e condeno a ré ao pagamento de R\$ 70.000,00 a título de perdas e danos, corrigido monetariamente pela tabela prática do TJSP e com incidência de juros de 1% ao mês desde a publicação da sentença e ao pagamento de R\$ 0,5% ao mês sobre o valor do contrato (R\$ 460.947,09), desde junho de 2015 até a data da efetiva entrega das chaves, corrigido monetariamente pela tabela prática do TJSP desde cada vencimento e com incidência de juros de 1% ao mês, desde a citação. Ainda, fica a requerida condenada no pagamento de danos morais no importe de R\$ 30.000,00, com correção e juros desde a publicação da sentença, já que o fator tempo foi levado em consideração para a fixação do montante.

Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas serão rateadas na proporção de 50% para cada parte.

Fixo os honorários advocatícios em 10% do valor da condenação atualizado, para cada parte, nos termos do art. 85, § 14, do NCPC.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta em 15 dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após, subam ao E. Tribunal de Justiça.

Nos termos do Comunicado CG nº 1789/2017, em caso de procedência e procedência parcial da ação, à serventia para lançar a movimentação "**Cód. 60698 - Trânsito em Julgado às partes - Proc. Em Andamento**".

Aguarde-se por 30 dias eventual requerimento da fase de cumprimento de sentença, que deverá ser fito nos moldes dos artigos 523 e 524 do CPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Não havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, os autos de conhecimento seguirão ao arquivo provisório ("**Cód. 61614 - Arquivado Provisoriamente**"), sem prejuízo de seu desarquivamento a pedido da parte.

Havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, o processo de conhecimento será arquivado definitivamente ("**Cód. 61615 - Arquivado Definitivamente**"), tudo conforme Comunicado CG nº 1789/2017.

P.I.



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

São Carlos, 31 de janeiro de 2018.

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