



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1009267-71.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Ato / Negócio Jurídico**  
 Requerente: **Marilene Aparecida Mancussi Santamaria**  
 Requerido: **Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

**Vistos.**

**Marilene Aparecida Mancussi Santamaria** ajuizou ação condenatória contra **Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda.** alegando, em suma, que firmou com a requerida, em 16 de outubro de 2013, compromisso de venda em compra de unidade autônoma, tendo como objeto o apartamento nº 63, do bloco B, do empreendimento denominado Aurora Gardens Residencial Club, localizado na Rua José Rodrigues Sampaio nº 777, Centreville, nesta cidade de São Carlos-SP, matrícula nº 122.657, do CRI/São Carlos, pelo preço total de R\$ 439.228,15, sendo R\$ 150.000,00 de sinal, R\$ 25.691,26 em parcela única, vencida em 14 de novembro de 2013, e R\$ 263.536,89 de forma parcelada, nos termos do contrato. O prazo da entrega foi ajustado para dezembro de 2014, com tolerância de atraso de 180 dias, o que prorrogaria a entrega da obra para junho de 2015 e, posteriormente, a requerida comunicou adiamento indevido para junho de 2016. Informa que, não obstante, a requerida não finalizou a obra, observado o prazo de 180 dias corridos, de modo que postula seja a demandada compelida a entregar a unidade, em igual prazo, sob pena de multa diária. Pede ainda a condenação da requerida ao pagamento de multa de 2%, observado o valor de mercado da unidade autônoma, de R\$ 609.383,05, além da condenação a lucros cessantes, correspondentes ao valor do aluguel mensal de 0,5%, caso a unidade fosse locada a terceiros, até a data da efetiva entrega das chaves, além de danos morais, correspondentes a 5% do valor de mercado do imóvel, e danos materiais no valor de R\$ 339,00 mensais, relativos ao aluguel de um *box*, onde guardada a mobília do filho.

A requerida contestou o pedido alegando que remeteu notificação à autora



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

prorrogando o prazo de entrega do imóvel para o dia 30 de junho de 2016, e parte demandante não se opôs à prorrogação, de modo que tal data deverá ser considerada para o cálculo dos lucros cessantes, argumentando, no mais, que o atraso se deu por conta do empreendimento possuir afetação ao Banco do Brasil, que bloqueou os repasses financeiros à empresa requerida, de forma a prejudicar o cronograma previsto para a entrega do imóvel. Assim, tratando-se de caso fortuito e força maior, não pode ser responsabilizada pelo atraso da obra, concluindo pela improcedência da ação.

A autora apresentou réplica.

As partes juntaram documentos e tiveram oportunidade para manifestação.

**É o relatório.**

**Fundamento e decidido.**

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois as alegações das partes e os documentos juntados bastam para o pronto desate do litígio.

O atraso na entrega do apartamento objeto do compromisso de compra e venda é incontroverso, não se podendo acolher a tese da empresa demandada, de caso fortuito ou força maior, pois nos termos da súmula nº 161, do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo: *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.*

Ademais, o simples fato de o imóvel possuir afetação ao Banco do Brasil, como consignado na contestação, evidentemente não afasta o risco aos consumidores. Ao contrário, o atraso é inequívoco e o prejuízo é evidente. Todo e qualquer empecilho suportado pela empresa deve estar compreendido no prazo de tolerância de 180 dias, sob pena de responsabilidade. Então, cabe apenas assentar a partir de quando se deu a mora e quais as consequências daí advindas.

No que tange à data de entrega, o quadro resumo do contrato prevê, no item 6.1, que as obras deveriam estar concluídas em dezembro de 2014, ressalvada tolerância de 180 dias. Observe-se de plano que não há menção alguma a dias úteis, pois se estabeleceu



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

apenas que seriam 180 dias, presumindo-se, portanto, serem corridos. Já no contrato propriamente dito, na cláusula 4.1, há disposição que não reproduz a do quadro resumo, que fala em tolerância de 180 dias úteis.

De início, cumpre assentar que é válido o prazo de tolerância não superior a 180 dias. Aliás, a própria autora não se insurge contra ele, apenas questiona o marco inicial e se devem ser contados em dias úteis ou corridos. Veja-se, a respeito, a súmula nº 164, do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo: *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 compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível.*

Tal prazo, à evidência, deve ser contado em dias corridos, e não em dias úteis. Primeiro, porque isso foi o que constou no quadro resumo assinado pelas partes. Segundo, porque é da natureza do contrato tal estipulação e qualquer disposição em sentido contrário é manifestamente abusiva ao consumidor. Desse modo, reputa-se que a requerida estava em mora quanto à entrega do apartamento a partir de 30 de junho de 2015, data a partir da qual devem ser computados os lucros cessantes, como se verá adiante.

Ao ensejo, cabe obter o que não deve ser acolhido o pedido de estipulação de prazo judicial para entrega do apartamento, pois isto já decorre do próprio contrato. Do mesmo, descabe fixação de multa diária para hipótese de não cumprimento, uma vez que as consequências da mora, *ex re*, já promovem integral indenização da parte compradora.

Não comporta acolhimento também o pedido de aplicação de multa de 2% à vendedora, por simetria, justamente porque, à falta de previsão contratual, as consequências do inadimplemento da parte demandada se resolvem com o recebimento de lucros cessantes e outras verbas de cunho compensatório e indenizatório. Nesse sentido, obstando a penalização da contratante por equidade, a súmula nº 159, do egrégio Tribunal de Justiça: *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*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*compromisso de venda e compra. Incidência do disposto no artigo 411, do Código Civil.*

De outro lado, é devido o pagamento de lucros cessantes, pois com a mora da vendedora, é razoável concluir que a parte compradora deixou de em tese usufruir economicamente do imóvel. Com efeito, a súmula nº 162, do nosso egrégio Tribunal estabelece prejuízo presumido ao adquirente: *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.*

Logo, é de se adotar o percentual de 0,5% do valor atualizado do imóvel, que representa um valor aproximado de aluguel praticado no mercado, para a estipulação dos lucros cessantes. Nesse sentido o seguinte entendimento jurisprudencial: *Apelação. Ação com pedidos declaratório e indenizatório. Compromisso de compra e venda. Sentença de parcial procedência. Inconformismo das partes. Demonstrado atraso na entrega do imóvel, por culpa das rés. Cumprimento da obrigação das rés com a entrega das chaves, não com a expedição do habite-se. Lucros cessantes no período do atraso devidos, mantidos em 0,5% sobre o valor do contrato atualizado. Danos morais verificados e mantidos em quinze mil reais. Mantida a condenação à restituição da taxa de interveniência. Mantidos os índices de atualização, tendo em vista o pedido dos autores de aplicação de índice não previsto em contrato. Sucumbência em favor dos autores. Parcialmente provido o recurso dos autores, desprovido o das rés (TJSP, Apelação nº 1020477-96.2015.8.26.0100, Rel. **Piva Rodrigues**, julgado em 14 de março de 2017).*

Ao ensejo, no tocante ao valor do imóvel, há de se considerar o atualizado, e não o do contrato, como indicado pela autora a partir de cotação da própria requerida, no valor de R\$ 609.383,05, o qual não foi especificamente impugnado na contestação, ônus da parte demandada. De fato, o valor atualizado, e não aquele previsto inicialmente no contrato, representa o efetivo prejuízo suportado pela adquirente, indenizando-se adequadamente os prejuízos suportados.

Não se acolhe, entretanto, o pedido de indenização por danos materiais, consistentes em aluguéis pagos para guardar objetos que seriam colocados no apartamento. Primeiro, porque o contrato inicialmente não foi celebrado em nome da autora, apenas na


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

sequência assim o fez. Segundo, pois não há discriminação objetiva dos bens colocados no espaço destinado à armazenagem, para se aferir se seriam residenciais ou empresariais. Terceiro (e mais importante) porque tal pedido está em contradição com o pleito de lucros cessantes; de fato, se o imóvel poderia em tese ser alugado, o que legitima o recebimento de aluguéis pelo atraso na entrega, por óbvio que não poderia o mesmo apartamento abrigar bens da locadora.

Quanto aos danos morais, deve-se ponderar que a aquisição de um apartamento novo envolve muitos projetos e sonhos de família, que são frustrados com a inexecução da obra ou entrega fora do prazo contratado. Não são poucos os transtornos enfrentados para sanar problemas a que a parte compradora não deu causa. Extrapolam, e muito, dos aborrecimentos do cotidiano, porque não se compra um apartamento todos os dias, muito pelo contrário, em geral as pessoas o fazem uma ou duas vezes na vida, daí o alto significado e importância desse negócio jurídico.

No que se refere ao *quantum* indenizatório, a quantia pleiteada, no importe correspondente 5% do valor de mercado do bem, não se mostra razoável. **Rui Stoco** ensina os parâmetros na fixação do valor das indenizações por danos morais. Confira-se a doutrina desse eminente jurista:

*Em resumo, tratando-se de dano moral, nas hipóteses em que a lei não estabelece os critérios de reparação, impõe-se obediência ao que podemos chamar de binômio do equilíbrio, de sorte que a compensação pela ofensa irrogada não deve ser fonte de enriquecimento para quem recebe, nem causa da ruína para quem dá. Mas também não pode ser tão apequenada, que não sirva de desestímulo ao ofensor, ou tão insignificante que não compense e satisfaça o ofendido, nem o console e contribua para a superação do agravo recebido. (in **Tratado de Responsabilidade Civil**. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004. p. 1709).*

Para a autora, levando-se em consideração esses critérios, o acórdão anteriormente mencionado, e atentando-se às particularidades do caso em apreço, fixa-se a indenização em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), valor que se reputa suficiente para que compense a ofendida e, ao mesmo tempo, desestímule a requerida a agir de forma semelhante com outros consumidores em condições análogas.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

A correção monetária deve incidir desde a data do arbitramento (súmula 362 do colendo Superior Tribunal de Justiça), e os juros moratórios, tratando-se de inadimplemento contratual, do qual resultaram os danos morais, devem fluir a partir da citação.

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido apenas para: a) condenar a requerida a pagar à autora, a título de lucros cessantes, 0,5% (meio por cento) do valor de mercado do bem (R\$ 609.383,05), por mês, desde 30 de junho de 2015, até a data da entrega das chaves, com correção monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar de cada mês vencido, e juros de mora, de 1% ao mês, contados da citação; b) condenar a requerida a pagar à autora, a título de indenização por danos morais, R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), com correção monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar deste arbitramento, e juros de mora, de 1% ao mês, contados da citação.**

Em razão da sucumbência recíproca, as custas processuais serão suportadas entre ambas as partes em razão de metade para cada uma, nos termos do artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil. E, considerando que os honorários advocatícios são direito autônomo do advogado, sendo vedada a compensação, como determinado o artigo 85, § 14, do mesmo diploma, condeno a requerida a pagar ao advogado da autora honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação e condeno a autora a pagar ao advogado da requerida honorários advocatícios arbitrados por equidade em R\$ 3.000,00 (três mil reais), quantias que estão em consonância com o proveito econômico obtido pelas partes, e com os critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 03 de abril de 2017.

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