

**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: **1011600-30.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Espécies de Contratos**
 Requerente: **João Paulo Milanez**
 Requerido: **Gigante Imóveis Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****Processo nº 1011600-30.2015**

Vistos.

JOÃO PAULO MILANEZ ajuizou a presente **ação de COBRANÇA** em face de **ÁRVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, GIGANTE IMÓVEIS LTDA**, todos devidamente qualificados nos autos.

Aduz o autor que as empresas fazem parte de um grupo econômico e que celebrou com a requerida ARVORE AZUL, mediante instrumento de compra e venda a aquisição de uma unidade autônoma descrita como apartamento suíte standard nº 1506. A entrega foi ajustada para outubro de 2015; todavia, tomou conhecimento de que as obras foram paralisadas no começo de 2014. Ingressou com a presente pleiteando aluguéis mensais a contar da data prevista para a entrega das chaves, no importe de R\$ 2.240,00 até a entrega definitiva do imóvel, além de danos morais.



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

A inicial veio instruída com documentos.

Devidamente citadas, as requeridas apresentaram defesa às fls. 146/156 sustentando preliminar de ilegitimidade passiva da Gigante Imóveis. No mérito, argumentaram que o prazo para entrega das chaves, acrescido dos 180 dias previsto no item 4.3 do contrato foi marcado para 04/04/2016, que inexistiu grupo econômico, que não há que se falar em danos morais e que o autor não comprovou os lucros cessantes pleiteados.

Sobreveio réplica às fls. 186/192.

As partes foram instadas a produzir provas. O autor pediu a oitiva de testemunhas e as requeridas mostraram desinteresse.

É o relatório.

DECIDO, no estado em que se estabilizou a controvérsia, por entender completa a cognição.

Não há como acolher a preliminar de ilegitimidade passiva da corré GIGANTE IMÓVEIS, pois o Código de Defesa do Consumidor estabelece a solidariedade dos fornecedores na oferta dos produtos e serviços postos no mercado de consumo.

Assim, tanto as construtoras/incorporadoras, com as intermediadoras (corretoras de imóveis e despachantes de algum modo vinculados a avença) tem legitimidade para figurar no polo passivo de ações como a presente. E, no caso, a “Gigante” participa da constatação como Imobiliária.



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

Nesse sentido, TJSP, Apelação 0123070-84.2005.8.26.0000, da relatoria do Des. Elcio Trujillo, julgada em 31/08/2011:

AQUISIÇÃO UNIDADE HABITACIONAL - Adesão -Compromisso de venda e compra - Cooperativa habitacional - Forma adotada a afastar caracterização de regime cooperado tratando-se, em realidade, de negócio comum de venda e compra mediante pagamento parcelado - Relação de consumo caracterizada - Incidência das regras do Código de Defesa do Consumidor. ILEGITIMIDADE PASSIVA – Construtora CONSIMA que se obrigou à entrega da unidade compromissada - Solidariedade dos fornecedores, pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor - PRELIMINAR AFASTADA (...).

No mesmo diapasão:

LEGITIMIDADE PASSIVA – Intermediadora que participou do negócio, com exclusividade na promoção e comercialização das unidades – Responsabilidade da corré Fernandez Mera, diante reconhecimento da solidariedade dos fornecedores, pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor. (TJSP, Apelação com Revisão n. 0014627-07.2003.8.26.0001).

Passo à análise do mérito.

A entrega do imóvel foi prevista para outubro de 2015 (mas com uma tolerância de 180 dias – cláusula 4.3 – fls. 51).


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

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 devem tolerar um retardo na conclusão da construção (considerada como um todo).

Cabe, assim, reconhecer que no “espírito” dos compradores ficou marcado que a conclusão das obras ocorreria de fato em **abril de 2016** – acrescentando-se 180 dias da data inicial.

Quando a ação foi ajuizada, em 08/10/2015, é certo que o prazo ainda não havia escoado. Todavia, naquela ocasião havia sido edificado apenas 5,7% do empreendimento (globalmente considerado), segundo laudo encartado com a inicial, e não impugnado pelas requeridas (cf. fls. 81).

Na defesa, as requeridas sustentam que o autor não comprovou os lucros cessantes. Nada mencionaram sobre o atraso da obra e também não impugnaram o valor cobrado a título de aluguel.

O atraso, que ainda se verifica (como podemos notar a fls. 75/81), extrapolará (e muito), o que estava previsto no contrato: o imóvel ainda não foi disponibilizado ao autor.

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. 25).


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

Assim, as rés devem pagar ao autor o valor dos aluguéis que o imóvel renderia, ou seja, R\$ 2.240,00/mês desde abril de 2016 até a efetiva entrega das chaves. Cabe ressaltar, mais uma vez, por oportuno, que não houve contestação específica sobre o valor mensal dos locativos reclamados na inicial.

Nesse sentido, inclusive, reputando irrelevante a circunstância sustentada na defesa:

Ementa: INDENIZAÇÃO – Demora na entrega da unidade - Prazo certo fixado para conclusão do empreendimento e entrega ao comprador, não observado – Prazo de tolerância – Ausente irressignação 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 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).

No que se refere aos danos morais, certo é que



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

o sonho da casa própria fora prejudicado, tendo em conta que o imóvel ainda não foi disponibilizado ao autor, causando mais do que um mero dissabor. A moradia digna é um direito fundamental, cuja integralidade foi alterada pela conduta da ré.

Conforme lição assentada na jurisprudência, o dano moral prescinde de prova. O que deve ser provado é o fato hábil a causar abalo ao patrimônio imaterial. Nesse sentido: Agravo Regimental no Agravo de Instrumento nº 1061145/RJ (2008/0134145-6), 3ª Turma do STJ, Rel. Sidnei Beneti. j. 23.09.2008, unânime, DJE 13.10.2008; Apelação Cível e Remessa Ex Officio nº 3283 (11484), Câmara Única do TJAP, Rel. Mário Gurtyev j. 02.10.2007, unânime, DOE 10.10.2007).

Em virtude dessas circunstâncias, evidentemente aflitivas, firmo convencimento de que, neste caso, adequada a fixação de indenização por danos morais. No que se refere ao *quantum* da indenização que será fixada no dispositivo há de se considerar tanto as circunstâncias em que o ato ofensivo foi praticado, quanto a duração do ilícito, além da capacidade econômica dos envolvidos.

É preciso sopesar, ainda, o aspecto pedagógico que visa desestimular o ofensor a reiterar condutas análogas (teoria do desestímulo), além da necessidade de evitar enriquecimento sem causa pelos autores.

Assim, objetivando desestimular o ato ilícito das rés e ao mesmo tempo reparar as angústias experimentadas pelo autor sem que, no entanto, a indenização reflita vantagem injusta em seu favor, fixo a indenização pelos danos morais em R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

**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**

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pleito inicial para CONDENAR as requeridas, ÁRVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e GIGANTE IMÓVEIS LTDA, a pagar ao autor, JOÃO PAULO MILANEZ, locativos mensais de R\$ 2.240,00 desde abril de 2016 até a efetiva entrega 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.

Outrossim, CONDENO as requeridas a pagar ao autor, JOÃO PAULO MILANEZ, a quantia de R\$ 10.000,00, a título de danos morais, com correção a contar da publicação da presente, mais juros de mora a partir de abril de 2016.

Diante da sucumbência as requeridas arcarão com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor total da condenação.

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.

P.R.I.

São Carlos, 23 de agosto de 2016.

1011600-30.2015.8.26.0566 - lauda 7



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

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