

**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: **1007102-51.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**
 Requerente: **Caio Mario Cornazzani Sales e outro**
 Requerido: **Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

VISTOS

CAIO MARIO CORNAZANNI E PATRICIA SALGADO RAYEL SALES ajuizou Ação de **OBRIGAÇÃO DE FAZER c.c PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS** em face de **AGRABEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, todos devidamente qualificados.

Os requerentes informam que na data de 19/12/2011 firmaram um contrato de compromisso de compra e venda referente a um imóvel nesta cidade de São Carlos/SP junto á requerida. Aduzem que o prazo para a entrega do bem imóvel que deveria se dar no mês de junho de 2015 conforme avençado expirou há mais de dez meses considerando a data da propositura da demanda. Requereu liminarmente a entrega do apartamento e a condenação da ré ao pagamento de indenização a titulo de lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega. Ressaltou ainda que caso não seja possível o cumprimento da obrigação de fazer, que seja determinada sua conversão em perdas e danos e por fim requereu a condenação da requerida ao pagamento de indenização por danos morais. A inicial veio instruída por documentos às fls.



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

29/88.

Devidamente citada a requerida apresentou contestação alegando que: 1) num ato de boa-fé encaminhou correspondências aos compradores informando que a entrega do imóvel seria realizada na data de 30/06/2016 figurando tal correspondência como um termo de aditamento, do qual, os requeridos não se manifestaram; 2) o pagamento correspondente a lucros cessantes deve seguir a incidência de 0,3% tomando por base os valores já pagos e não o valor total do avençado; 3) necessário se faz levar em consideração a ocorrência de caso fortuito ou força maior, em especial, as condições econômicas que atingiram instituições financeiras, enfatizando o Banco do Brasil; 4) inexistente o dever de indenizar ante a não ocorrência de ato ilícito por parte da ora contestante. No mais rebateu a inicial e requereu a improcedência total da demanda.

Sobreveio réplica às fls. 169/188.

As partes foram instadas a produção de provas à fls. 190. Ambas as partes não se manifestaram.

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.

Eis o relatório.

DECIDO, no estado que se encontra a LIDE, por entender que a cognição está completa nos moldes em que se


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

estabilizou a controvérsia.

A entrega do imóvel foi prevista para dezembro de 2014 (mas com uma tolerância de 180 dias – cláusula IV – 4.1 – do contrato - fls. 66 – e cláusula VI – 6.1 do quadro resumo – fls. 48).

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 07/06/2016, o prazo já havia escoado e o imóvel não havia sido entregue. Até mesmo o prazo previsto no “replanejamento” que a requerida alega ter enviado ao autor – que previa a entrega para junho de 2016 - já ultrapassou.

A insurgência da ré não tem fundamento, pois o atraso que ainda se verifica (não foi contestado) extrapolou (e muito) o que estava previsto no contrato: o imóvel ainda não está sendo ocupado pelos autores.

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 – o que no caso não foi pedido - e, ainda, fazem jus a lucros cessantes equivalentes a 0,5% do valor do bem lançado no contrato,


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 atualizado, por mês de atraso, acrescido de juros moratórios de 1% ao mês, desde a citação, no período da mora.

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 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 mesmo diapasão Apelação Cível 0178110-95.2012, 8ª Câmara de Direito Privado do mesmo sodalício, Rel. Des. Silvério da Silva

DOS 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

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 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 experimentadas ao 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, 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\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo R\$ 10.000,00 para cada um.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pleito inicial para **CONDENAR a requerida**, AGRABEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, **a pagar aos autores**, CAIO MARIO

**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**

CORNAZZANI SALES e PATRÍCIA SALGADO RAYEL SALES:

1) a título de lucros cessantes uma indenização correspondente, por mês, a 0,5% do valor do imóvel previsto no contrato, de julho de 2015 até a data em que se der a entrega das chaves. O valor a esse título devido deverá ser monetariamente atualizado pela Tabela Prática do TJSP desde a data em que assinado o contrato, computando-se ainda juros moratórios à razão de 1% ao mês, a partir da citação;

2) a título de danos morais, a importância de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) – R\$ 10.000,00 para cada demandante; tal montante deverá ser corrigido a contar da publicação desta e com incidência de juros de mora à taxa legal, a contar da citação.

Por outro lado, não há como deferir a antecipação da tutela nos moldes pretendidos, uma vez que já foi fixado aluguel mensal até a entrega do imóvel. A fixação do aluguel corresponde a um tipo de penalidade pela não entrega do apartamento. Fixar ainda prazo para a entrega da unidade, sob pena de multa mensal configuraria "bis in idem", inadequado na espécie.

Também não há como declarar inexigível o valor ainda devido (R\$ 178.621,49), uma vez que os autores não pretendem a rescisão do contrato.

Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas processuais serão rateadas entre as partes na proporção de 50% para cada polo da ação. Fixo honorários ao procurador dos autores em 15% da parte líquida da condenação, e honorários ao procurador da requerida em 10% da parte líquida da condenação.



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.

P.R.I.

São Carlos, 26 de junho de 2017.

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