



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: **1011329-84.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Ato / Negócio Jurídico**
 Requerente: **Fábio Luis Alves da Silva**
 Requerido: **Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

Fábio Luis Alves da Silva propôs ação de obrigação de fazer c/c indenização por danos materiais, morais e lucros cessantes e pedido de tutela provisória em face de **Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda**. Em síntese, alegou ter celebrado, em 16/12/2011, contrato de compra e venda de unidade autônoma em construção, localizada no Aurora Gardens Residencial Club, nesta cidade, no valor de R\$343.307,36. Que a entrega era prevista para dezembro de 2014, sendo acordado contratualmente a tolerância de 180 dias. Informou que por ato unilateral a construtora informou que o prazo estabelecido não seria cumprido, prorrogando a entrega para junho de 2015 e posteriormente para junho de 2016. Que a obra se encontra parada e a unidade não foi entregue até o momento. Requereu a tutela provisória para a imediata entrega da unidade, a condenação da ré ao pagamento de multa contratual, lucros cessantes e danos morais.

Acostados à inicial, vieram os documentos de fls. 23/89.

Indeferida a tutela provisória pleiteada às fls. 90/9.

Devidamente citada (fl.102), a requerida apresentou resposta em forma de contestação (fls. 103/11). De início, alegou que houve aditamento contratual que estabeleceu nova data para a entrega. Que foi 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. Que o prazo de 180 dias é contado em dias úteis e não corridos. Que a construção de imóveis depende de diversos fatores, sendo totalmente justificáveis atrasos na entrega. Que no caso em 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.

Réplica às fls. 127/136.

É o relatório.

Fundamento e Decido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento



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

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 um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes 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).

De início, observo que há nos autos instrumento particular de cessão e transferência de direitos (fls. 39/41), em que a ex cônjuge do autor cede seus direitos no imóvel a este, sendo o que basta.

Trata-se de ação de obrigação de fazer c/c pedido de indenização pelos danos morais e lucros cessantes que o autor intentou 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 2015.

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 requer. 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 do autor, ficando deferida a inversão do ônus da prova suscitada.

Assim, deveria a parte ré ter se desincumbido de seu ônus, o que não ocorreu.

Dito isso, passo ao mérito.

A relação jurídica entre as partes, bem como a transação mencionada na inicial, estão devidamente comprovadas com o contrato de fls. 42/46. Não há, aliás, impugnação quanto às alegações do autor, sendo que a ré se atém a contestar o termo inicial da incidência dos lucros cessantes, bem como a existência dos danos morais,


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

justificando o seu atraso.

A ré afirma, à fl. 104, que o prazo de tolerância para a entrega do imóvel deve ser contado em dias úteis, trazendo inclusive o suposto teor da cláusula contratual. Entretanto, na análise do contrato estipulado, precisamente à fl. 45, cláusula 6.1 consta: "*o prazo para a conclusão das obras do EMPREENDIMENTO é o mês dezembro do ano de 2014, ressalvada tolerância em favor da VENDEDORA de mais 180 (cento e oitenta) dias*". Falta, no contrato de fls. 47/68, folha com as cláusulas entre a 2. 11 e 4.2, sendo que se há disposições nesse sentido, nada veio aos autos para comprovar. Não há dúvidas, portanto, de que a contagem do prazo se dá em dias corridos.

Considerando que o empreendimento não foi entregue até o momento, pouco importa se prazo se daria em dias úteis ou corridos. Isso porque o prazo estipulado era dezembro de 2014 e qualquer que 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 do autor, não tem o mínimo fundamento. O imóvel já deveria ter sido entregue há aproximadamente 02 anos, sendo que o autor está a demasiado tempo sem utilizar de bem que lhe pertence.

Dessa maneira, de rigor a condenação aos lucros cessantes, no valor do aluguel que o autor perceberia, 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.

O valor de 0,5% ao mês sobre o valor do contrato me parece bastante razoável a indenizar o autor pelos valores. No entanto, observo que o valor do contrato é de R\$343.307,36 e não R\$609.383,05, como faz crer o autor. 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, tratando-se 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. O autor tinha motivos para imaginar que já estaria 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 quadro resumo de fls. 42/46 nada dispõe nesse sentido e o contrato de fls. 47/68 estipula apenas a multa pelo inadimplemento contratual do comprador.



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

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE A AÇÃO**, nos termos do art. 487, inciso I, do NCPC e condeno à ré ao pagamento de R\$70.000,00 a título de perdas e danos, corrigidos monetariamente pela tabela prática do TJSP e com incidência de juros de 1% ao mês desde a publicação desta sentença e ao pagamento de 0,5% ao mês sobre o valor do contrato (R\$343.307,36), desde junho de 2015 até a data da efetiva entrega das chaves, corrigidos 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 CPC.

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 no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões.

Com o trânsito em julgado, querendo, o autor deverá apresentar planilha atualizada de seu crédito e requerer, no prazo de 30 dias, o início da fase de cumprimento de sentença, nos moldes do art. 523 e 524 do NCPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Apresentado o requerimento os autos irão para a fila - processo de conhecimento em fase de execução. Nada sendo requerido, encaminhem-se os autos ao arquivo, sem prejuízo de posterior desarquivamento, a pedido da parte.

P.I.

São Carlos, 12 de junho de 2017.

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