

**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: **1005584-94.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Compra e Venda**  
 Requerente: **JOÃO JORGE CARLETO CAMARGO e outro**  
 Requerido: **B.S. INCORPORADORA E REPRESENTAÇÕES LTDA.**

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

**JOÃO JORGE CARLETO CAMARGO e ROSA MARIA LEME CAMARGO** ajuizaram Ação **CONDENATÓRIA** em face de **BS INCORPORADORA E REPRESENTAÇÕES LTDA.**, todos devidamente qualificados.

Aduzem os autores, em síntese, que adquiriram da requerida, junto ao empreendimento residencial de nome EDIFÍCIO FÊNIX, o apartamento identificado pelo número 54. A entrega das chaves foi prevista para 30/01/2010, podendo ser prorrogada para 30/05/2010. Alegaram que o imóvel lhes foi entregue somente em 1º de julho de 2011. Sustentaram que o apartamento foi adquirido para a moradia da filha (deles autores), de nome ANA ROSA LEME CAMARGO, que cursava a UFSCAR. Ponderaram que pelo atraso na entrega do apartamento, tiveram que arcar com o aluguel de um imóvel, o que pretendem reaver via deste procedimento, isso com juros e correção monetária. Pediram também, indenização por danos morais que experimentaram e ainda a condenação da requerida a restituir o que lhes cobrou indevidamente de atualização monetária pelo IGPM e juros de 1% ao mês, a partir da parcela do mês de junho de 2010, quando o apartamento já deveria ter sido entregue.

**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 (fls. 14 e ss).

Devidamente citada, a requerida contestou as fls. 114 e ss.. Em sede de preliminar, arguiu o fenômeno da prescrição. No mérito, argumentou que a entrega do apartamento com atraso, não se deu por sua culpa exclusiva e assim, não pode ser responsabilizada. Argumentou também que os autores solicitaram uma modificação no imóvel, com a demolição de uma parede o que também veio a atrasar a entrega do apartamento. Rebateu o pleito de dano moral e o pedido de ressarcimento de valor que entendem terem pago indevidamente.

Sobreveio réplica às fls.132/136.

**É o RELATORIO.**

**FUNDAMENTO E DECIDO** antecipadamente, por entender completa a cognição.

A princípio cabe ressaltar que os autores expressamente desistiram do pleito relacionado ao modo de correção das parcelas do financiamento (a respeito confira-se fls. 144), razão pela qual sobre ele o juízo não se debruçará.

De qualquer maneira, tal pretensão (deduzida a fls. 11, item “c”, parte final), não está prescrita.

Os autores buscavam a devolução de valores que sustentam ter sido indevidamente pagos.

Mesmo que a ré tenha se assenhorado desses “valores” e tal


**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**

apropriação tenha gerado um enriquecimento sem causa (arts. 884 a 886), a situação examinada é outra, e vem prevista nos artigos 876 a 883 do CC.

E no campo da prescrição, em que é nítida a restrição de direitos ou seu aniquilamento, a interpretação não pode se dar por analogia.

Ou há regra especial de prescrição para cada tipo de ação elencada no artigo 206 do Código Civil, ou se aplica a regra geral contida no artigo 205.

Logo, em não havendo disposição específica para a pretensão de devolução de valores indevidamente pagos, deve ser aplicado o prazo geral de dez (10) anos, previsto no art. 205 do CC, que não se aperfeiçoou na hipótese.

Nesta senda as seguintes decisões deste Tribunal:

(...) Apelação. Restituição de valores. Prescrição. Inocorrência. Inaplicabilidade da prescrição trienal. Restituição de importâncias pagas não se confunde com enriquecimento sem causa. Aplicação do prazo prescricional decenal previsto no artigo 205 do Código Civil, diante de ausência de regra específica. Prescrição afastada. Viabilidade de apreciação do mérito em instância recursal, nos termos do art. 515. Reconhecido o direito da apelante à devolução do montante pago. Descabida, contudo, a restituição integral dos valores pagos. Apelante que deixou de pagar as parcelas do preço dois anos após da assinatura do contrato, quando ainda não configurada a mora da co-apelada. Associação dos Moradores da Caneleira III. Inadimplência da compradora que possivelmente contribuiu com o atraso nas obras. Devolução deve ser feita de imediato e em parcela única (Súmula n. 2 do TJSP). Recurso, nesta parte, provido. (...) (Ap. 9145317-32.2007.8.26.000, 2ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. José Joaquim dos Santos, julgada em 31/01/2012) – (sem destaques no original).

**Passo a equacionar o mérito.**



**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**

Os autores sustentam seu reclamo alegando basicamente – causa de pedir - **descumprimento contratual** em empreendimento imobiliário.

Temos como circunstância incontroversa: de acordo com a cláusula quarta do contrato (cf. fls. 16 dos autos) o prazo para a entrega das chaves do imóvel foi marcado para 15 (quinze) meses contados a partir do dia 30/10/2008, com uma tolerância de 120 dias para atrasos imprevistos.

Ou seja, em maio de 2010 as chaves deveriam estar nas mãos dos autores.

Ocorre que tal somente ocorreu passados mais 13 meses, em 01/07/2011 (cf. fls. 23), em claro prejuízo aos autores.

Assim, a ré deve pagar aos autores o valor dos alugueres e despesas condominiais (provados a fls. 34/59) que dispenderam de junho de 2010 até julho de 2011 quando se deu a reconhecida entrega do apartamento.

\*\*\*

O pleito de danos morais também deve ser acolhido, pois evidentes os dissabores experimentados pelos autores, que extrapolaram os incômodos de um simples desacordo comercial.

A situação examinada, flagrantemente irregular (atraso na entrega das chaves de um imóvel para uso de familiares), representa em si dano moral, desnecessária qualquer prova específica sobre a efetiva causação do dano.

Nesse sentido tem se posicionado a jurisprudência equacionando



**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**

hipóteses similares em que o mutuário fica impossibilitado de usufruir do imóvel que serviria a si, ou aos filhos, de residência por tempo expressivo.

A respeito confira-se os seguintes acórdãos do TJSP: 0015699-47.2012.8.26.0011, 4ª Câmara de Direito Privado, julgado em junho de 2014 e 0049910-65.2010.8.26.0577, 6ª Câmara de Direito Privado, julgada em julho de 2014.

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.

Atento a tais parâmetros, e levando em conta as regras de experiência comum, arbitro a indenização no valor equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Assim, o veredicto respeitará o duplo aspecto que se busca com a reparação do menoscabo moral, ocasionado.

Mais, creio é desnecessário acrescentar.

\*\*\*

**HOMOLOGO** a desistência do pleito em relação ao pedido de restituição dos valores cobrados pelo índice de IGPM, condenando os requerentes ao pagamento de honorários advocatícios que fixo em R\$ 1.000,00.

Outrossim, **JULGO PROCEDENTE** o pedido para **CONDENAR a requerida, BS INCORPORADORA E REPRESENTAÇÕES LTDA: 1º) a restituir**


**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**

aos autores, JOÃO JORGE CARLETO CAMARGO e ROSA MARIA LEME CAMARGO, a quantia dispendida a título de aluguéis e despesas condominiais, que totalizam R\$ 11.485,78 (onze mil quatrocentos e oitenta e cinco reais e setenta e oito centavos), com correção a contar do ajuizamento, mais juros de mora, à taxa legal, a contar da citação; e, 2º) pagar aos autores, **danos morais** no importe de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), com correção a contar da publicação da presente decisão. O valor será acrescido de juros de mora, à taxa legal, a contar da citação.

Sucumbente, arcará a requerida com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor total da condenação.

Em relação aos danos morais, consigno desde que já o prazo do artigo 475-J, do CPC passará a fluir a partir do trânsito em julgado dessa decisão, independentemente de intimação, incidindo multa de 10% sobre o valor da condenação caso não haja o pagamento voluntário do débito.

P.R.I.

São Carlos, 30 de novembro de 2015.

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