


**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: **1010760-83.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **Flamínio Ferrari Neto**  
 Requerido: **Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda**  
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

**VISTOS**

**FLAMÍNIO FERRARI NETO**, representado por seu genitor, **RINO FERRARI**, ajuizou a presente **AÇÃO REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS** em face de **AGRABEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, todos devidamente qualificados nos autos. Segundo a inicial, o autor em 18/06/2014 firmou, com a ré, Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma, de um apartamento que seria entregue em junho de 2015. Até o momento, a ré não deu nenhuma satisfação e a obra encontra-se paralisada. Requereu liminarmente a autorização para o depósito das parcelas mensais restantes. Pediu que os depósitos efetivados sejam levantados apenas após a entrega das chaves. Por fim, pediu a condenação a condenação da requerida ré às perdas e danos (lucros cessantes equivalente ao valor mensal de 0,5% sobre o valor do contrato atualizado monetariamente desde 30/06/2015 até a entrega definitiva das chaves). A inicial veio instruída por documentos.

A antecipação da tutela foi deferida a fls. 76.

Devidamente citada à empresa requerida apresentou contestação alegando que o descumprimento do prazo de entrega do imóvel se deu pelo fato da instituição garantidora do empreendimento (Banco do Brasil) ter bloqueado os repasses financeiros, situação imprevisível,

**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**

caracterizando Caso Fortuito/Força Maior. Sustenta que o prazo de 180 dias , deve ser contado em dias úteis, portanto, a entrega do imóvel ocorreria em setembro de 2015. No mais rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação, reconhecendo parcialmente a situação de Caso Fortuito/Força Maior. Caso a pretensão do autor seja acolhida pediu o reconhecimento de seu direito de pagar lucros cessantes apenas a partir de 30 de junho de 2016, incidentes sobre os valores contratados.

Sobreveio réplica (fls. 115/121).

As partes foram instadas a produzir provas; o autor pediu o julgamento antecipado da ação e a requerida reiterou os termos da Contestação.

Parecer do MP às fls. 226/237, no sentido de que a Agraben deve ser condenada a pagar lucros cessantes desde 30/06/2015, no valor mensal de 0,5% sobre o valor do contrato, atualizado pela Tabela de Atualização do Poder Judiciário (INPC) e ainda juros de mora de 1% desde a citação e honorários advocatícios de 20% sobre a condenação. Por fim, requereu que os valores pertencentes ao menor sejam depositados em conta judicial.

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.**

A entrega do imóvel foi prevista para dezembro


**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**

de 2014 (com uma tolerância de 180 dias – cláusula 6 – 6.1 – fls. 20).

Esse prazo extra – que deve ser contado em dias corridos - 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” do comprador 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 13/06/2016, o prazo já havia se escoado e o imóvel não havia sido entregue.

A insurgência da ré não tem fundamento, pois o atraso que ainda se verifica.

Como podemos notar pela certidão confeccionada pelo meirinho ao concretizar a constatação determinada nos autos n. 1007102-51.2016, para averiguação do estado da obra (nestes autos a fls. 207/208) a requerida extrapolou, e ainda extrapola o prazo que estava previsto no contrato. Assim, é evidente que o imóvel não está sendo ocupado pelo 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 – **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, devidamente atualizado, por mês de atraso, acrescido de juros moratórios de 1% ao mês, desde a citação, no período da mora (nesse ponto há pedido na inicial).



**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**

Nesses termos:

Ementa: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INCONTROVERSO ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE. PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS SUFICIENTE PARA IMPREVISTOS. SENTENÇA QUE CONDENOU A INCORPORADORA NO PAGAMENTO DE DANOS MATERIAIS ARBITRADOS COM BASE NO VALOR DO IMÓVEL. NECESSÁRIO CALCULAR DANOS MATERIAIS EM 0,5% DO VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO POR MÊS DE ATRASO. PRECEDENTES DO TRIBUNAL. INEXISTÊNCIA DE CLÁUSULA QUE PREVÊ MULTA CONTRATUAL PARA AS VENDEDORAS. HIPÓTESE DE SE APURAR EM LIQUIDAÇÃO EVENTUAL APLICAÇÃO DE ÍNDICE DIVERSO DO IGPM NO PERÍODO DE ATRASO. SUCUMBÊNCIA MANTIDA. RECURSOS PROVIDOS EM PARTE.

\*\*\*\*

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pleito inicial para AUTORIZAR a concretização de depósitos nos autos das parcelas do preço consoante o que foi contratado e **CONDENAR a requerida**, AGRABEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, **a pagar ao autor**, FLAMÍNIO FERRARI NETO, 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 da mesma data, computando-se ainda juros moratórios à razão de 1% ao mês, a partir da citação.



**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**

**Tendo em vista ser o autor, menor impúbere, o valor da condenação deverá ser depositado em conta judicial.**

Torno definitiva a liminar que antecipou a tutela concedida a fls. 76. A requerida somente poderá realizar o levantamento dos valores depositados quando provar a conclusão da obra e respectiva entrega das chaves ao requerente.

Sucumbente, arcará a requerida com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor dado à causa.

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.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 06 de julho de 2017.

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