



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

SENTENÇA

Processo nº: **1008019-07.2015.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Obrigações**
 Requerente: **Fatima Lucia do Nascimento e outros**
 Requerido: **José Maurício Moretti Pinto e outros**

Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

FATIMA LUCIA DO NASCIMENTO, JOSÉ TEIXEIRA GUIMARÃES, TATIANE GUIMARÃES DE FREITAS E RICARDO CARDILLO DE FREITAS, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de José Maurício Moretti Pinto, Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Torri D'grécia Empreendimentos Imobiliários Ltda. Spe, também qualificado, alegando tenham firmado Contrato de Compromisso de Compra e Venda com os réus tendo por objeto o apartamento nº 63 do *Edifício Torre Argo* para pagamento em 48 parcelas de R\$ 4.187,50 e, embora devidamente quitadas as parcelas até a data do ajuizamento da ação, os réus não entregaram o imóvel, sendo certo que a data prevista para a sua entrega seria 10/08/2014, esclarecendo ainda, que referido imóvel foi adquirido com fins lucrativos de locação, à vista do que requereu fosse declarada nula a cláusula que prorroga o prazo de entrega da obra por 180 dias, além da suspensão do pagamento das mensalidades até a entrega da obra como, ainda, cominar aos réus a entrega da obra no prazo de 10 dias sob pena de multa diária de R\$ 5.000,00, além da condenação ao pagamento de indenização por lucros cessantes no valor de R\$ 1.500,00 mensais, devidos desde a data que a obra deveria ter sido entregue.

Os réus, devidamente citados, deixaram de apresentar resposta.
 É o relatório.

DECIDO.

O julgamento antecipado da lide é cabível com fundamento no art. 355, inciso II, do CPC. Os direitos em questão são patrimoniais disponíveis, pelo que não há nenhum obstáculo à produção dos efeitos mencionados no art. 344 do CPC.

Contudo, não é absoluta a presunção da veracidade gerada pela revelia, não afastando a função jurisdicional para analisar a autenticidade dos fatos apontados na exordial como também a possibilidade destes.

Cuida-se de contrato de compromisso de compra e venda de unidade imobiliária, em empreendimento que seria construído e entregue em até 24 meses da data da assinatura do contrato (fls. 17), portanto até agosto de 2014, além de uma prazo de tolerância de cento e oitenta dias (item 4.3, fls. 22).

Venceu o prazo previsto para entrega e também o prazo de tolerância.

A suspensão das obras e o descompasso com o cronograma preocupam a adquirente, que não deve ser instada a continuar pagando as prestações pecuniárias, com o risco ampliado, de não obter a entrega das unidades prometidas à venda e de não conseguir recuperar os valores já pagos.

1008019-07.2015.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

Assim, justifica-se a suspensão da exigibilidade, enquanto não houver retomada das obras e adequação ao cronograma.

Em relação à "*cláusula de tolerância*", não se afigura abusiva a previsão de prazo de tolerância. Isto porque, são de conhecimento geral os percalços que podem surgir durante a execução das obras, tais como as condições climáticas, ofertas de materiais e mão-de-obra, e que, portanto, não podem deixar de serem levados em consideração.

Uma vez estabelecida em contrato e redigida de forma clara à ciência dos consumidores, bem como estabelecido prazo razoável, não há que falar em abusividade.

Conforme síntese da jurisprudência do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na Súmula 164, "*É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível*".

Nesse turno, pactuado o contrato em 10.08.2012 (fl. 15), o prazo convencionado para a entrega do bem, considerando-se o prazo de tolerância, somente restaria vencido em fevereiro de 2015.

Fica, portanto, afastada a alegação de nulidade da cláusula que estabelece prazo de 180 dias para entrega do imóvel. Assim, considera-se que o prazo máximo para entrega da obra era fevereiro de 2015.

Inexistindo, portanto, justificativa para o atraso na conclusão e entrega do empreendimento, respondem as rés pelos danos suportados pela autora pela simples impossibilidade de utilização do imóvel.

Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "*... a ausência de entrega do imóvel na data acordada no contrato firmado entre as partes acarreta tanto o pagamento da multa moratória prevista no contrato, como o pagamento de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora*". (AgInt no AREsp 925.424/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/11/2016, DJe 24/11/2016). "*Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio*". (cf. Súmula 162 do Tribunal de Justiça de São Paulo).

Considerando que a ré estava em mora a partir da observância do prazo de tolerância de 180 dias, data em que os autores tinham a legítima expectativa de que o imóvel lhe seria entregue, é de rigor a indenização por lucros cessantes, que são presumíveis porque é certo que a indisponibilidade do bem acarreta a perda dos frutos que ele geraria.

A ré responderá pelos lucros cessantes desde o mês seguinte ao previsto para a conclusão do empreendimento até o dia da efetiva imissão da autora na posse do imóvel.

O valor da indenização será de 0,5% do valor atualizado do imóvel, por mês de atraso, enquanto perdurar a mora da ré, com correção monetária desde cada vencimento e juros moratórios contados a partir da citação inicial.

Em casos semelhantes, o Tribunal de Justiça de São Paulo assim tem decidido: "*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Atraso na entrega do bem. Excludente de responsabilidade (caso fortuito e força maior) não caracterizada. Cerceamento de defesa inocorrente. Prazo de tolerância de 180 dias. Abusividade não reconhecida. Questão pacificada na Corte. Mora na entrega do imóvel, considerando o prazo de tolerância. Lucros cessantes devidos. Dever de pagar 'aluguéis' fixados em 0,5%*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

sobre o valor do contrato atualizado. Termo final da mora. Data da instalação do condomínio, por ser a época em que o apelado poderia ter recebido o imóvel. Dever de pagamento das despesas condominiais incidentes a contar da instalação do condomínio, verba que é responsabilidade do comprador. Dano moral não configurado. Recurso provido em parte." (CF. Ap nº 0164944-93.2012.8.26.0100 – TJSP - 27/04/2015).

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SENTENÇA QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA VERIFICADO. PRAZO DE TOLERÂNCIA ABUSIVO. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. (...) 3. LUCROS CESSANTES. A indenização por lucros cessantes corresponde à privação injusta do uso do bem e encontra fundamento na percepção dos frutos que lhe foi subtraída pela demora no cumprimento da obrigação. O uso pode ser calculado economicamente pela medida de um aluguel, que é o valor correspondente ao que deixou de receber ou teve que pagar para fazer uso de imóvel semelhante. A base de cálculo da reparação por lucros cessantes ou percepção dos frutos deve ser fixada em percentual equivalente a 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel. (...) 8. Recurso parcialmente provido apenas para afastar a condenação ao pagamento de indenização por danos materiais quanto aos honorários convencionais desembolsados pelos autores na contratação dos advogados para esta causa." (cf. Ap nº 1019470-61.2014.8.26.0405 – TJSP - 11/08/2015).

Os réus sucumbem na maior parte e deverão, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que CONDENO o(a) réu José Maurício Moretti Pinto, Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Torri D'grécia Empreendimentos Imobiliários Ltda. Spe a pagar aos autores FATIMA LUCIA DO NASCIMENTO, JOSÉ TEIXEIRA GUIMARÃES, TATIANE GUIMARÃES DE FREITAS E RICARDO CARDILLO DE FREITAS a importância mensal de 0,5% do valor atualizado do preço de venda das unidades imobiliárias, devida desde o vencimento do prazo de entrega e do prazo de tolerância previsto, até a data da imissão dos autores na posse, com correção monetária desde cada vencimento e juros moratórios contados a partir da citação inicial, e CONDENO os réus ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Decreto a suspensão da exigibilidade das prestações pecuniárias prometidas pelos autores, até que a obra seja entregue, vedando a inclusão em cadastro de devedores.

Publique-se Intimem-se.

São Carlos, 01 de dezembro de 2017.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito.

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