



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1003868-32.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigações**
 Requerente: **THIAGO RANCHERT MARQUES**
 Requerido: **BS Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

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

Vistos.

THIAGO RANCHERT MARQUES, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de BS Empreendimentos Imobiliários Ltda., também qualificada, alegando ter firmado com a ré, em 28.06.2010, Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra da Unidade Autônoma do Edifício denominado "Las Palmas", referente ao apartamento 34 e 1 vaga de garagem dupla, do tipo gaveta, números 07 e 23, cujo prazo para a conclusão e entrega seria o dia 31.12.2012, com tolerância de 180 dias, prazo esse que já teria vencido havia dezesseis (16) meses na data da propositura da ação, não obstante o que a obra estaria ainda na fase de reboco, conforme fotografias acostadas, reclamando prejuízos porquanto esteja privado de utilizar o imóvel enquanto se vê obrigado a pagar aluguel, enquanto já desembolsou pagamentos que totalizam R\$220.950,00, de modo que requereu a condenação da ré ao pagamento de aluguel mensal de R\$550,00, acrescido do IPTU e condomínio de R\$240,00, totalizando R\$790,00, de 31.12.2012 até a efetiva entrega das chaves, bem como seja condenada ao pagamento de indenização por danos morais em valor equivalente a trinta (30) salários mínimos, devendo ainda ser fixada multa de 2% dos valores pagos, mais correção monetária de 1% ao mês, além de custas e despesas processuais, honorários advocatícios e demais consectários legais.

A ré contestou o pedido sustentando que o atraso da obra não se verificou por sua culpa exclusiva, mas por culpa de um terceiro, o empreiteiro encarregado da edificação, nos termos do que regulado pelo artigo 14, II §3º, do Código de Defesa do Consumidor, obrigando-a a um remanejamento estrutural, com atraso decorrente da falta de mão de obra, sem embargo do que, destaca, a obra nunca teria ficado paralisada, impugnando a pretensão do autor em ver-se indenizado por alugueis, já que esta despesa existiria qualquer que fosse a situação, destacando que com a dilação de 180 dias no prazo de entrega, o termo é o dia 30.06.2013, além do que impugna a pretensão do autor no que refere ao pagamento das despesas condominiais no valor de R\$ 240,00, porquanto se trate de obrigação *propter rem*, com a qual o autor teria que arcar se estivesse na posse do bem, não podendo incluir-se dentre os valores que pretende ver-se indenizado, não havendo se falar em qualquer dano moral, salientando que a melhor solução para o caso seria a rescisão contratual, atento a que os depósitos judiciais pretendidos pelo autor não tem caráter de pagamento e impedem o sucesso da incorporação, que depende deles, de modo que requer a imediata liberação dos valores, concluindo pela improcedência da ação.

O autor replicou salientando que a própria ré admite ter excedido o prazo de entrega da obra, incluídos os 180 dias de prorrogação, aduzindo que as despesas de condomínio é acessória do aluguel que está hoje suportando por residir em imóvel alugado, o que não ocorreria caso a ré tivesse cumprido a avença, devendo ser objeto de ressarcimento, reafirmando os pleitos



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

da inicial.

É o relatório.

Decido.

Conforme se lê no contrato firmado entre as partes, o prazo para entrega da obra foi fixado em 31 de dezembro de 2012 (*vide fls. 22*), admitida prorrogação de 180 dias (*cf. cláusula XXII – fls. 31*), de modo que o termo final para cumprimento dessa obrigação verificou-se em 30 de junho de 2013.

A presente ação foi ajuizada em 09 de maio de 2014, portanto, há quase um (01) ano após vencido dito termo para entrega, não podendo a ré pretender-se amparada no argumento de *culpa de terceiro* e de *falta de mão de obra* para eximir-se do cumprimento da obrigação, com o devido respeito, pois como se sabe, “a carência de mão-de-obra, materiais e equipamentos encerra o chamado “fortuito interno” que, inerente ao risco da atividade, não permite o afastamento do nexo de causalidade, revelando apenas má estratégia de venda ou administração” (*cf. Ap. nº 0035920-02.2013.8.26.0577 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 14/05/2015*¹).

Ou seja, há, sem dúvida alguma, culpa da ré pela mora na entrega do imóvel, de modo que é pertinente o pedido do autor, de que seja imposta multa de 2%, conforme previsto pela *cláusula VII, §1º*, do contrato (*fls. 26*), que funciona como “*opção pela condenação da ré ao pagamento de indenização por perdas e danos*” e tem “*exatamente a finalidade de prefixar o valor das perdas e danos para a hipótese de descumprimento do contrato*” (*cf. Ap. nº 0016935-54.2010.8.26.0006 - 3ª Câmara de Direito Privado TJSP - 29/05/2012*²).

Veja-se, ainda, a jurisprudência; “*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Entrega do imóvel com atraso - Multa contratual devida*” (*cf. Ap. nº 0119280-87.2008.8.26.0000 - 1ª Câmara de Direito Privado TJSP - 14/02/2012*³).

No mesmo sentido: “*Compra e venda ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais - Atraso injustificado da entrega do imóvel e da conclusão da obra - Inadimplemento que implica multa contratual*” (*cf. Ap. nº 9094630-17.2008.8.26.0000 - 2ª Câmara de Direito Privado TJSP - 15/05/2012*⁴).

Observar-se-á, ainda, a seguinte base de cálculo: “*Incidência de multa contratual sobre o valor já pago, até a data da expedição do habite-se*” (*cf. Ap. nº 0032408-79.2011.8.26.0577 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 26/04/2012*⁵).

No que diz respeito ao pleito de indenização pelos aluguéis que o autor vem pagando, reclamados pelo fato não ter podido *desfrutar* do imóvel desde 31 de dezembro de 2012, que era a data prevista para a entrega do imóvel, não nos parece possível o acolhimento da pretensão.

Ocorre que, no desdobramento dos danos indenizáveis, segundo nossa lei civil, se requer, “*entre a inexecução da obrigação e o dano, uma relação de causa e efeito direta e imediata*, de modo que a vítima não poderá cobrar os danos remotos, atinentes aos eventuais lucros que poderia ter auferido se tivesse efetuado os negócios que tinha em mente” (CARLOS ROBERTO GONÇALVES⁶), tanto que, “*ao direito compete distinguir cuidadosamente essas miragens de lucro, da verdadeira idéia de dano*” (*idem*, CARLOS ROBERTO GONÇALVES,

¹ www.esaj.tjsp.jus.br.

² www.esaj.tjsp.jus.br

³ www.esaj.tjsp.jus.br

⁴ www.esaj.tjsp.jus.br

⁵ www.esaj.tjsp.jus.br

⁶ CARLOS ROBERTO GONÇALVES, *Responsabilidade Civil*, 7ª ed., 2002, Saraiva-SP, n. 92, p. 525.


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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

com apoio em HANS ALBRECHT FISCHER ⁷⁾.

Ora, ao contratar compra de imóvel para data futura, já estava o autor residindo em outro imóvel, situação que não foi alterada pela inexecução do contrato com a ré, que, em verdade, *frustrou uma expectativa* e não uma situação de fato, com o devido respeito.

Veja-se, a propósito, o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: “*o atraso da obra não ensejou a ocorrência de danos emergentes, porque o autor, que não tinha a posse do bem, obviamente dispensava gastos com moradia, mas não com as parcelas do financiamento, que suportaria caso o imóvel tivesse sido entregue. Indevida também a indenização por lucros cessantes. Independentemente da entrega do imóvel, não restou comprovada, na hipótese, que o apelante deixou de lucrar em virtude do inadimplemento da obrigação pela imobiliária*” (cf. Ap. nº 0170956-94.2010.8.26.0100 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 31/05/2012 ⁸⁾).

Rejeita-se, pois, o pedido nessa parte.

Finalmente, no que respeita aos danos morais, é fácil constatar que o autor firmou o contrato ainda em 28 de junho de 2010, ou seja, há praticamente quatro (04) anos do ajuizamento da ação e cinco (05) da data desta sentença, honrando regularmente com suas obrigações de pagamento.

As impossibilidades de conclusão do negócio nos prazos fixados, todas, foram geradas por culpa exclusiva da ré, que não obstante todo o lapso de tempo já decorrido, não logrou levar a obra a bom termo, a propósito do que as fotos de fls. 16/18 nos permite aferir.

Em tais circunstâncias é fácil constatar a situação de angústia imposta pela ré ao autor, gerada pela já referida espera de mais de quatro (04) anos, sem que haja uma clara situação de breve assunção da posse do imóvel, o que, sem sombra de dúvidas, implica em ofensa à honra subjetiva.

Passemos, então, à liquidação desse dano.

Os autores postulam a indenização pelo valor equivalente a trinta (30) salários mínimos, o que nos parece exagerado para a hipótese.

Ocorre que se pode esquecer que, ao contratar a compra de imóvel ainda por construir, ou “na planta”, como utilizado no jargão mais popular, o compromissário-comprador assume, sem dúvida alguma, um risco de que o resultado não saia conforme prometido, principalmente em termos de cumprimento de prazos, circunstância que, embora não retire das rés a responsabilidade que assumiram ao contratar, permite considerar que, para fins de dano subjetivo, não era absurda ao autor a hipótese de ser submetido aos dissabor acima descrito.

Da parte da ré, cabe destacar que age de modo a garantir-se financeiramente, pois recebem parcelas do preço de algo cujas obras ainda irão edificar, no futuro, com riscos muito menores.

Nessas circunstâncias, cumpre reconhecer que a fixação da indenização em valor equivalente a vinte (20) salários mínimos, ou R\$ 15.760,00 na data da prolação desta sentença (*salário mínimo de R\$ 788,00 - cf. Decreto nº 8.381, de 2014*), mostra-se suficiente a reparar o prejuízo subjetivo dos autores, como ainda a prevenir a conduta das rés no trato com os mutuários.

Referido valor deve ser acrescido de correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data desta sentença.

A ação, é, portanto, procedente em parte, para impor à ré a obrigação de pagar ao autor multa contratual a ser calculada pelo percentual de 2% do total dos valores pagos pelo autor até a data da expedição do *habite-se*, atualizado pelo mesmo índice do contrato, qual seja, o *INCC*; e, também, para impor à ré a obrigação de indenizar os autores pelo dano moral, fixado no

⁷ CARLOS ROBERTO GONÇALVES, *ob. cit.* n. 92, p. 525.

⁸ www.esaj.tjsp.jus.br



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

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

valor de R\$ 15.760,00, acrescido de correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data desta sentença.

Não obstante a ação ser acolhida em parte a demanda, a ré sucumbe na parte mais relevante do pedido, que é o reconhecimento das faltas contratuais, devendo, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da soma das condenações, atualizado.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação e em consequência CONDENO a ré BS Empreendimentos Imobiliários Ltda. a pagar ao autor THIAGO RANCHERT MARQUES multa contratual a ser calculada pelo percentual de 2% (*dois por cento*) do total dos valores pagos pelos autores às rés, desde a contratação e até a data em que vier a ser expedido o *habite-se*, atualizado pelo índice do INCC, CONDENO a ré BS Empreendimentos Imobiliários Ltda. a pagar ao autor THIAGO RANCHERT MARQUES indenização por dano moral no valor R\$ 15.760,00 (*quinze mil, setecentos e sessenta reais*), acrescido de correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data desta sentença; e CONDENO a ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da soma das condenações, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 15 de maio de 2015.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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