

**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: **1009236-51.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Fatos Jurídicos**  
 Requerente: **Thiago Olien Sanches e outro**  
 Requerido: **Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda**

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

**THIAGO OLIE SANCHES** e sua esposa **VANESSA RODRIGUES SANCHES** ajuizaram a presente **AÇÃO DE OBRIGAÇÃO D FAZER C.C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, MORAIS E LUCROS CESSANTES** em face de **AGRABEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, todos devidamente qualificados nos autos. Segundo a inicial, os autores em 30/11/2011 firmaram, com a ré, Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma, de um apartamento que seria entregue em dezembro de 2014. Posteriormente houve mudança da entrega para 30/06/2016. Decorrido todo esse tempo, a ré não deu nenhuma satisfação e a obra encontra-se paralisada. Como tutela provisória pediram que a ré seja compelida a entregar o apartamento no prazo máximo e improrrogável de 180 dias, além da condenação da ré às perdas e danos (lucros cessantes no importe de R\$ 38.481,69, além de 5% do valor de mercado do imóvel, no montante de R\$ 29.601,33 a título de danos morais e ainda o montante correspondente de 2% do valor de mercado do imóvel (R\$ 11.840,53) a título de “cláusula moratória reversa” (textual). A inicial veio instruída por documentos às fls. 22/137.



**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**

Pelo despacho de fls. 139 foi deliberado que o pedido de tutela provisória seria analisado após a apresentação de defesa.

Tentada a conciliação entre as partes a mesma resultou infrutífera, conforme termo de fls. 230.

A requerida ofertou defesa a fls. 231/239. Alegou: que passou por dificuldades inesperadas no decorrer da obra, inclusive na aquisição de materiais, contratação de mão-de-obra, obtenção de autorizações pelo Poder Público, empecilhos decorrentes de alterações climáticas. Enfatizou que é plenamente justificável que ocorra atraso no prazo de entrega. No mais rebateu a inicial, alegando que a título de lucros cessando deve ser levado em conta 0,5% do valor já pago pelos autores e não sobre o valor total do contrato. Alegou o não cabimento dos danos morais e da multa moratória. Culminou por requer a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 243/253.

As partes foram instadas à produção de provas; o autor sinalizou não ter interesse (fls. 273) e a requerida ficou inerte (fls. 274).

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 de 2014 (mas com uma tolerância de 180 dias – cláusula VI – 6.1 – fls. 84).

**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**

Esse prazo extra 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 devem tolerar um retardo na conclusão da construção (considerada como um todo).

Cabe, assim, reconhecer que no “espírito” dos compradores 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 08/08/2016, o prazo já havia escoado e o imóvel não havia sido entregue. Até mesmo o prazo previsto no “replanejamento” enviado pela requerida – que previa a entrega para julho de 2015 - já havia sido ultrapassado (a respeito confira-se fls. 126).

A insurgência da ré não tem fundamento, pois o atraso que ainda se verifica (como podemos notar a fls. 132/137) extrapolou (e muito) o que estava previsto no contrato: o imóvel ainda não está sendo ocupado pelos autores, mesmo passados 18 meses.

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 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.

Nesses termos:



**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**

**Ementa: INDENIZAÇÃO – Demora na entrega da unidade** - Prazo certo fixado para conclusão do empreendimento e entrega ao comprador, não observado – Prazo de tolerância – Ausente irresignação do autor quanto à sua adoção – Manutenção – Prazo de entrega, de qualquer forma, excedido - Não caracterização de ocorrência de força maior ou caso fortuito – Condições apontadas a revelar falta de regular previsão – Mora caracterizada – Ressarcimento de despesas decorrentes da locação de outro imóvel – Afastamento – Ausente nexos causal - Multa e juros pelo atraso em favor do comprador – Afastamento, diante ausência de previsão contratual e impossibilidade de aplicação por analogia – **Obrigação das rés, contudo, de indenizarem o comprador por perdas e danos pelo período da mora na entrega da unidade, pela simples indisponibilidade do bem, que independe da destinação de seu uso, a partir do término do prazo de tolerância até a efetiva entrega das chaves** - Súmulas 159 e 162 deste Egrégio Tribunal - Fixação em valor mensal correspondente a 0,5% sobre o valor do contrato, atualizado pela Tabela Prática deste Tribunal e incidentes juros de mora de 1% ao mês desde a citação – Sentença, em parte, reformada – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (TJSP, Apelação 1029952-37.2014, Rel. Des. Elcio Trujillo, DJ 26/04/2016).

No mesmo diapasão Apelação Cível 0178110-95.2012, 8ª Câmara de Direito Privado do mesmo sodalício, Rel. Des. Silvério da Silva

**DOS DANOS MORAIS:**

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

A compra de um imóvel gera expectativas, frustradas pelo atraso na entrega do mesmo.

**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**

Ao contrário do almejado a fls. 20, item “c” o juízo arbitrará o valor.

A reparação, em casos com o examinado tem a grosso modo, dupla finalidade: admonitória, para que a prática do ato abusivo não se repita e compensatória, trazendo à vítima algum conforto econômico pelas agruras experimentados aos longo do penoso processo.

Nesse sentido Resp. 203.755/MS, DJ de 21/06/99 e Resp. 234.481/SP, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito.

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.

Assim, parece-me justo que a ré indenize os autores com quantia equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo R\$ 10.000,00 para cada um.

Por fim, não me parece cabível a condenação da ré ao pagamento da multa convencional de forma reversa, já que não há previsão no contrato para a situação examinada.

Nesse sentido, aliás, temos a Súmula 159, do TJSP, publicada no DJE de 01/02/2016, p. 05.

\*\*\*\*

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.



**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**

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pleito inicial para **CONDENAR a requerida**, AGRABEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, **a pagar aos autores**:

1) 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 desde a data em que assinado o contrato, computando-se ainda juros moratórios à razão de 1% ao mês, a partir da citação;

2) a título de danos morais, a importância de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) – R\$ 10.000,00 para cada demandante; tal montante deverá ser corrigido a contar da publicação desta e com incidência de juros de mora à taxa legal, a contar da citação.

Não é o caso de ser expedido ordem de entrega, já que para o atraso configurado os autores já estão recebendo indenização. Novo apenamento configuraria “bi in idem” indevido.

Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas processuais serão rateadas entre as partes na proporção de 50% para cada polo da ação. Fixo honorários ao procurador dos autores em 15% da parte líquida da condenação, e honorários ao procurador da requerida também em nos termos do artigo 85, parágrafo 2º, do CPC 10% da parte líquida da condenação.

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.



**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**

P.R.I.

São Carlos, 17 de abril de 2017.

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