

**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: **1005448-92.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**
 Requerente: **Carlos Eduardo Fukuhara**
 Requerido: **Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda**

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

CARLOS EDUARDO FUKUARA ajuizou 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, o autor em 02/05/2013 firmou 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\$ 58.675,55, aluguel mensal de R\$ 2.794,07, além de 5% do valor de mercado do imóvel, no montante de R\$ 27.940,74, a título de danos morais e ainda o montante correspondente de 2% do valor de mercado do imóvel (R\$ 11.176,29) a título de “cláusula moratória reversa” (textual). A inicial veio instruída por documentos.

Pelo despacho de fls. 106 foi deliberado que o

1005448-92.2017.8.26.0566 - lauda 1

**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**

pedido de tutela provisória seria analisado após a apresentação de defesa.

Devidamente citada, a requerida deixou de apresentar defesa, ficando reconhecida em estado de contumácia (cf. fls. 128)

Na sequência, foi determinado que a Serventia trasladasse para estes autos cópia do auto de constatação elaborado no processo 1007102-51.2016 também em trâmite por este Juízo, o que efetivamente se deu a fls. 130/132.

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 IV – 6.1 – fls. 36).

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 devam 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 31/05/2017, o prazo já havia escoado e o imóvel não havia sido entregue. Até mesmo o prazo


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

previsto no “replanejamento” - que previa a entrega para junho de 2016 - já havia sido ultrapassado.

Como podemos notar a fls. 132 (auto de constatação elaborado no processo 1007102-51.2016, em trâmite perante esta 1ª Vara Cível) a ré extrapolou (e muito) o que estava previsto no contrato: o imóvel ainda não está sendo ocupado por pessoas, mesmo passados 16 meses!!!!

Como venho decidindo em casos análogos, os consumidores que se deparam com tal situação devem ser ressarcidos por indenização a título de 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:

Ementa: INDENIZAÇÃO – Demora na entrega da unidade - Prazo certo fixado para conclusão do empreendimento e entrega ao comprador, não observado – Prazo de tolerância – Ausente irrisignação 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 nexo 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



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

- 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.

Ao contrário do almejado a fls. 20, item “b” o juízo arbitraré 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,

**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**

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\$ 10.000,00 (dez mil reais).

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.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pleito inicial para **CONDENAR a requerida**, AGRABEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, **a pagar ao autor**, CARLOS EDUARDO FUKUHARA:

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;

**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**

2) a título de danos morais, a importância de R\$ 10.000,00 (dez mil reais); 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 “bis in idem” indevido. Fica indeferida, pois, a antecipação da tutela.

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 do autor em 15% da parte líquida da condenação, e honorários ao procurador da requerida também 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.

P. e.l.

São Carlos, 18 de outubro de 2017.

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