



**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**

### **SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0002150-51.2013.8.26.0566**  
 Classe - Assunto **Procedimento Ordinário - Inadimplemento**  
 Requerente: **Ailton dos Santos e outros**  
 Requerido: **Bs Empreendimentos Imobiliários Ltda**  
 Juiz de Direito: Dr. **Milton Coutinho Gordo**

### **CONCLUSÃO**

Em 04 de setembro de 2014, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz da 1ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, **Dr. MILTON COUTINHO GORDO**.

Eu, escrevente, subscrevi.

**Nº de Ordem: 274/13**

### **VISTOS**

**AILTON DOS SANTOS, ADRIANA APARECIDA DE OLIVEIRA e outros (identificados a fls. 02/03)** ajuizaram Ação **ORDINÁRIA de ARBITRAMENTO E COBRANÇA DE MULTA MORATÓRIA POR INADIMPLEMENTO CONTRATUAL** em face de **BS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, todos devidamente qualificados.

Aduzem os autores, em síntese, que adquiriram da construtora em janeiro de 2008, cinco (05) apartamentos identificados pelos números 27, 26, 28, 47, 57 do Edifício Ponta do Mel na cidade de São Carlos – SP. A entrega das chaves foi prevista para 01/06/2011. Ocorre que passada a data não as receberam. Dessa forma requerem a nulidade da cláusula contratual que prevê a possibilidade do atraso e pedem que o juiz arbitre “multa moratória para cada um



**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

dos autores equivalente a 10% sobre o preço atualizado da venda do imóvel”.  
Juntaram documentos às fls. 17/157.

Devidamente citada, a requerida contestou sustentando, em síntese, que: 1) a previsão para o início da obra foi realizada com base em outro empreendimento seu, na mesma rua do edifício Ponta do Mel, a menos de 100 metros; 2) ocorre que, o subsolo do prédio apresentava situação completamente diferente do terreno vizinho, fato que ocasionou uma paralisação nos projetos e serviços; 3) o programa habitacional “Minha Casa Minha Vida” restringiu o fornecimento de materiais, equipamentos e mão de obra apropriada, muito além do previsto; 4) houve uma sequência de problemas inevitáveis; depois de solucionados a obra teve seu andamento normal; 5) inexistiu abusividade e ilegalidade na cláusula contratual em questão. No mais, rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls.220/227.

Pelo despacho de fls.266, as partes foram instadas a produzir provas. Os requerentes demonstraram desinteresse e a requerida permaneceu inerte.

**É o RELATÓRIO.**

**FUNDAMENTO E DECIDO.**

Os autores vêm a Juízo alegando basicamente – causa de pedir - descumprimento contratual em empreendimento imobiliário.

Temos como circunstâncias incontroversas que tanto o “habite-se” como a “entrega das chaves” dos apartamentos por eles adquiridos, não



**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

respeitaram os prazos contratuais. Aliás, consoante informado a fls. 300, “*in fine*”, (sem impugnação da ré) **até o momento os apartamentos não foram entregues!!!**

O prazo contratual para a entrega da obra foi marcado para 1º de junho de 2011; assim, os 180 dias “de tolerância” escoaram em 1º de dezembro de 2011 (a cláusula de tolerância está destacada na avença, mais especificamente no Capítulo 10 – Cláusula XXII – conforme fls. 30/31).

Como já consignei ao sentenciar o feito 544/12 entre as mesmas partes, aonde tive a oportunidade de equacionar os mesmos contratos, **esse “prazo extra” de 180 dias, para a entrega da obra é natural em empreendimentos de tal envergadura**, pois sempre surgem imprevistos no desenrolar dos trabalhos sendo, assim, também natural a tolerância de eventuais retardos na conclusão da empreitada (considerada como um todo) pelos compradores. **Inclusive vem sendo utilizado pelo MP em “termos de ajustamento”, em outros casos semelhantes.**

Nessa linha de pensamento temos que no espírito dos compradores ficou marcado que a entrega/a disponibilidade ocorreria em 02/12/2011.

\*\*\*

Os autores deixam claro que seu pedido não visa a resolução do contrato por inadimplemento da ré.

Na outra demanda que apreciei pediram (e obtiveram) **lucros cessantes** correspondentes ao locativo dos imóveis cuja posse deixaram de usufruir.



**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

Já nesta lide, cabe ao juízo equacionar o arbitramento de valor de uma **multa** a ser imposta à ré em razão dos atrasos já referidos e outros parciais descumprimentos de cláusulas contratuais.

Embora essa multa não tenha sido cuidada no próprio contrato, é dado ao juiz substituir a vontade das partes nesse sentido, até porque o já reconhecido descumprimento contratual por parte da ré (inclusive com trânsito em julgado) pode gerar consequências diversas, dentre as quais, **a multa moratória que não se confunde com os lucros cessantes**.

Se a cláusula penal compensatória funciona como pré-fixação das perdas e danos, o mesmo não ocorre com **a cláusula penal moratória** que não compensa nem substitui o inadimplemento, **apenas pune a mora**. A respeito cito o decidido no AgRg no Agravo em Recurso Especial nº 525.614/MG, j. em agosto do corrente ano, pelo STJ.

Como já dito a entrega dos apartamentos foi prevista para 01/06/11. Somados os 180 dias de tolerância, ficou estabelecido o dia 01/12/11.

Nesse sentido, inclusive vem sinalizando a orientação jurisprudencial que cito nos casos análogos podendo ser mencionado a título de ilustração a Apelação Cível 9131878-17.2008.8.26.0000 do TJ/SP.

Assim e agregando o que já consignei na outra decisão já referida, arbitro a multa moratória, para cada contrato, em R\$ 1.000,00 reais mensais desde 02/12/11, **limitada a 10% do valor atualizado do preço de venda** do imóvel, a ser obtido conforme a tabela prática do TJ/SP.

Concretizada a entrega das chaves, a multa deixará de incidir.

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

\* \* \*

Pelo exposto e por tudo o mais que dos autos consta, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial para arbitrar, para cada contrato referido uma multa de R\$ 1.000,00 reais mensais, desde 02/12/11, limitada a 10% do valor atualizado do preço de venda do imóvel, conforme tabela prática do TJ/SP.

Ante a sucumbência, arcará a requerida com as custas e despesas do processo e honorários ao patrono dos requerentes, que arbitro, em 10 % (dez por cento) sobre o valor dado à causa.

**P. R. I.**

São Carlos, 21 de novembro de 2014.

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