



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002317-17.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Compra e Venda**
 Requerente: **EDER LUIZ CHIQUETANO e outro**
 Requerido: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Castilho Aguiar França**

Vistos.

EDER LUIZ CHIQUETANO e DULCEIA DONIZETTI MORAIS CHIQUETANO ajuizaram ação contra **M. R. V ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S. A.**, alegando em síntese que efetuaram a compra de um imóvel situado na Rua Ray Wesley Herriick nº 475, bairro Jardim Jockey Clube, no valor de R\$ 71.342,73 e a título de corretagem o valor de R\$ 2.489,00. Aduzem que data prevista para entrega do imóvel seria em outubro de 2012, entretanto não ocorreu, ressaltam ainda, que consideraram o prazo de prorrogação estabelecido em cláusula contratual. Desta maneira requerem a condenação da ré: ao pagamento de indenização pelo atraso da entrega do imóvel a contar de 30/04/2013 até a efetiva entrega do imóvel com sua consequente posse; ao pagamento de lucro cessante e a título de danos morais.

Citada, a ré contestou o pedido, arguindo que não houve atraso na data da entrega, resalta ainda que o imóvel não foi entregue até a presente data, haja vista, a ocorrência de intempéries na contratação de mão de obra qualificada, percalços advindos do meio ambiente, advenços climáticos e que existe cláusula contratual referente aos prazos. Requerendo improcedência da ação.

Manifestaram-se os autores.

É o relatório.

Fundamento e decido

É incontroverso que Eder Luiz Chiquetano, Dulceia Donizetti Moraes Chiquetano e M. R. V Engenharia e Participações S. A., em 30 de março de 2011, celebraram contrato de promessa de compra e venda do apartamento nº 110 do Bloco 02 do Condomínio Residencial Mont Park, bairro Jockey Club, nesta cidade de São Carlos/SP.

Os adquirentes pagaram à vista o valor de R\$ 71.342,73, no imóvel e R\$ 2.489,00 a título de corretagem/comissão/intermediação de venda para a empresa ROCA IMOVEIS.

A previsão de entrega do referido imóvel seria em outubro de 2012, com até 180 dias de prorrogação. Entretanto o imóvel até a presente data não foi entregue.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Alega a ré a fim de afastar a incidência dos efeitos da mora, que o atraso na entrega da obra teria decorrido “ *por conta dos percalços sofridos pela requerida na construção do empreendimento ante a expressiva vegetação de árvores que existiam no terreno e que, outrossim, demoraram para poder ser retirada, além da troca do solo para fundação, falta de mão de obra qualificada e as chuvas torrenciais no local impedira a boa fluidez das obras*”.

O risco de atraso na entrega da obra era perfeitamente calculável. A ingerência da ré na hora de fazer esse cálculo fez com que ela se comprometesse a entregar o empreendimento a seus clientes em prazo insuficiente para a conclusão das obras, o que não afasta sua responsabilidade, devendo o pacto celebrado entre as partes ser efetivamente cumprido.

É válido ressaltar que esta se contradiz quanto à entrega e o atraso do bem em questão (fls. 75/92).

Argumenta ainda, que a hipótese de modificação dos prazos por motivos de força maior ou outros que impeçam o andamento normal das obras, estão expressamente identificados no instrumento contratual.

Ainda que se pretenda ajustar a cláusula contratual, não exclui a responsabilidade da ré por atraso da obra e do cumprimento da obrigação, haja vista, a distinção doutrinária entre fortuito interno e externo.

Com efeito, fortuito externo é o fato imprevisível e inevitável, estranho à organização do negócio. É o fato que não guarda nenhuma ligação com a empresa. Suas características são: autonomia em relação aos riscos da empresa e inevitabilidade, razão pela qual alguns autores o denominam de força maior (v. Sérgio Cavalieri Filho, Programa de Responsabilidade Civil, Editora Atlas).

Na lição clássica de Agostinho Alvim, é o fortuito interno ligado à própria atividade geradora do dano, ou à pessoa do devedor e, por isso, leva à responsabilidade do causador do evento. Somente o fortuito externo, ou força maior, é que exoneraria o devedor, mas exigiria fato externo, que não se liga à pessoa ou empresa por nenhum laço de conexidade (Da Inexecução das Obrigações E Suas Consequências, Saraiva, 1.949, p. 291).

Para serem indenizados por lucros cessantes, os autores não necessitam provar, com contrato de locação, que o imóvel seria locado.

A jurisprudência não tem admitido justificativa de excesso de prazo com base em aspectos típicos da construção civil, o que exclui, naturalmente, aquela alegação genérica, de configurar mera estimativa.

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Atraso na entrega da obra - Inadimplemento das rés configurado Irrelevância da escassez de mão de obra, que configura fortuito interno e se agrega ao risco do empreendedor - Perdas e danos decorrentes do atraso que podem desde logo ser fixadas, evitando custosa liquidação, em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, que corresponde ao valor do imóvel e equivale aos frutos que os promitentes compradores deixaram de auferir pela falta de entrega pontual da unidade Sentença mantida - Recurso desprovido (Apelação nº 0003404-08.2012.8.26.0562, TJSP, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel Des. Moreira Viegas j. 20/02/2013, Registro nº 2013.0000075723).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Os autores deixaram de usufruir, de desfrutar da posse, experimentando inegável prejuízo. Assim o atraso na entrega de imóvel gera dever de indenizar. Se os autores tivessem recebido o imóvel no prazo estipulado, poderiam dele fazer uso, seja para complementar à renda, ou para residir.

Conforme decidido no Recurso de Apelação nº 0196302-13.2011.8.26.0100, do TJSP, Rel. O Des. Viviani Nicolau, j. 01/04/2014:

Assim, considerando os princípios básicos em matéria de responsabilidade civil, notadamente o de que a indenização se mede pela extensão do dano, nos termos do artigo 944 do Código Civil, são devidos, a título de indenização por danos materiais, os valores referentes ao aluguel de moradia dos autores e os encargos locativos dele decorrentes, uma vez que eles cuidaram de juntar aos autos o contrato de locação que foram obrigados a prorrogar, por conta do atraso na entrega do imóvel.

Este juízo não desconhece a existência de precedentes jurisprudenciais repelindo indenização em casos que tal, considerando apenas hipotético o dano.

Nada obstante, sem desmerecer tal entendimento, cuida-se de descumprimento contratual, induzindo responsabilidade a parte responsável pelo descumprimento, a indenizar o outro contratante. A culpa consiste exatamente no cumprimento tardio da obrigação e o dano corresponde ao prejuízo experimentado pelo adquirente das unidades, que as recebeu além do prazo programado e que deixou de tirar do bem as utilidades que tinha, naquele lapso temporal de sete meses, por exemplo com sua ocupação ou locação.

Alguns precedentes:

A indenização pelos prejuízos causados é de rigor e decorre diretamente da privação pelo uso do bem, acarretando prejuízos materiais aos autores que não obtiveram a entrega da unidade no prazo contratado (TJSP, APELAÇÃO nº 0169297-16.2011.8.26.0100, Rel. Des. EDSON LUIZ DE QUEIROZ, j. 17.10.2012).

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - AQUISIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA - ALEGAÇÃO DE CLÁUSULA ABUSIVA - DESCABIMENTO - CLÁUSULA PREVENDO O PRAZO DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS QUE NÃO SE MOSTRA ABUSIVA, INCLUSIVE ESTE PRAZO É DE PRAXE NAS NEGOCIAÇÕES ENVOLVENDO IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO - SUPERVENIÊNCIA DE ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE CONDOMINIAL POR 02 (DOIS) MESES - RESSARCIMENTO COM ALUGUÉIS PELO PERÍODO QUE EXCEDEU AO PRAZO DE RESPIRO - CONFIRMADO - DESCABIMENTO DA MULTA PELO ATRASO - INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - INOCORRÊNCIA - RECURSO DESPROVIDO” (TJSP, Apelação cível nº 0032208-72.2011.8.26.0577, São José dos Campos, 10ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Coelho Mendes, j. 19/06/2012).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

É devida a indenização pelo atraso na entrega da unidade habitacional adquirida e ficou provado que a este título o apelado dispendeu R\$ 1.000,00 por mês (fls. 11), sendo tal valor compatível com o cobrado no mercado imobiliário da região, admitindo-se sua validade para regular a obrigação discutida neste processo (TJSP, Apelação nº 0008839-98.2011.8.26.0011, Rel. Des. Mendes Pereira, j. 07.11.2012).

INDENIZAÇÃO. Atraso na entrega de imóvel pela construtora no prazo previsto no contrato. Dificuldade de obtenção de mão de obra é risco do negócio, integrando a obrigação assumida. Inadimplemento caracterizado. Obrigação de compor perdas e danos. Danos materiais. Lucros cessantes. Pertinência. Pagamento de aluguel no período em que os autores já deveriam se encontrar na posse dos imóveis adquiridos. Privação de exploração econômica. O fato danoso (atraso na entrega do imóvel) repercutiu negativamente no patrimônio das vítimas, obstando-as de auferir rendimentos que legitimamente poderiam usufruir. Valor pedido na inicial que não tem respaldo probatório ou contratual. Instrumentos preveem cláusula penal específica para a hipótese de atraso na entrega da obra. Recurso parcialmente provido (TJSP, Apelação 0186670-60.2011.8.26.0100, Rel. Des. Milton Carvalho, j. 25.10.2012).

Há muito tempo inexistente essa relação entre o preço do imóvel e o valor locativo. Um imóvel não produz renda mensal de 1% de seu valor, mas sim uma renda compatível com o próprio mercado, o que induz a necessidade de seu ulterior arbitramento, na etapa de cumprimento da sentença. A tarefa é simples e cabe na área da engenharia.

De outro lado, descabe a cobrança de multa de 1% por dia de atraso, à falta de previsão legal ou contratual. O que se permite aos autores é cobrar indenização pelo dano material, decorrente da demora na entrega da unidade, ou até reclamarem o desfazimento do contrato, se lhe for interessante. Mas multa moratória somente incidiria mediante previsão.

O Superior Tribunal de Justiça já decidiu que é possível a cumulação da multa contratual por mora e da indenização por perdas e danos. O caso julgado diz respeito ao atraso, por mais de um ano, na entrega de um imóvel. O casal comprador pediu, em ações distintas, o pagamento dos lucros cessantes e da multa contratual pela demora na entrega do apartamento. O relator, cujo voto foi seguido pela Turma, é o ministro Sidnei Beneti, ressaltou que a “cominação de uma multa para o caso de mora não interfere com a responsabilidade civil correlata que já deflui naturalmente do próprio sistema”. Explicou que existem dois tipos diferentes de cláusula penal: a vinculada ao descumprimento total da obrigação (chamada de compensatória) e a que incide na hipótese de descumprimento parcial, como a mora (chamada de moratória). “Se a cláusula penal funciona como prefixação das perdas e danos, o mesmo não ocorre com a cláusula penal moratória, que não compensa nem substitui o inadimplemento, apenas pune o retardamento no cumprimento da obrigação”, afirmou Beneti. Daí porque a multa para o caso de mora não interfere com a responsabilidade civil, conclui o ministro ([REsp 1355554-RJ](#), passível de conferência no noticiário site do STJ):



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

DIREITO CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. INADIMPLEMENTO PARCIAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MORA. CLÁUSULA PENAL. PERDAS E DANOS. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE.

- 1.- A obrigação de indenizar é corolário natural daquele que pratica ato lesivo ao interesse ou direito de outrem. Se a cláusula penal compensatória funciona como prefixação das perdas e danos, o mesmo não ocorre com a cláusula penal moratória, que não compensa nem substitui o inadimplemento, apenas pune a mora.
- 2.- Assim, a cominação contratual de uma multa para o caso de mora não interfere na responsabilidade civil decorrente do retardo no cumprimento da obrigação que já deflui naturalmente do próprio sistema.
- 3.- O promitente comprador, em caso de atraso na entrega do imóvel adquirido pode pleitear, por isso, além da multa moratória expressamente estabelecida no contrato, também o cumprimento, mesmo que tardio da obrigação e ainda a indenização correspondente aos lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o período da mora da promitente vendedora.
- 4.- Recurso Especial a que se nega provimento.

No entanto, no caso em exame não houve previsão de multa moratória, afigurando-se descabido interpretar em favor dos adquirentes a cláusula previdente de multa por impontualidade no cumprimento da obrigação de pagar a prestação pecuniária, obrigação de natureza diversa. A multa por impontualidade do adquirente, no pagamento da prestação mensal, não guarda relação com a demora na entrega da unidade, pois para esta o direito do autor está assegurado com o pagamento da indenização pelo prejuízo experimentado, correspondente aos aluguéis mensais, função não assumida pela multa moratória destacada.

Não se justifica o deferimento de verba indenizatória por dano moral, porquanto se vislumbra na espécie mero aborrecimento e a necessidade de recorrer à via judicial, para acerto de uma relação jurídica.

O inadimplemento contratual somente induziria verba indenizatória por dano moral se seus efeitos, por sua natureza ou gravidade, ultrapassassem o aborrecimento normal e repercutissem na esfera da dignidade da pessoa humana. A não ser assim, ter-se-ia a conclusão de que todo e qualquer inadimplemento contratual acarretaria dano moral indenizável. Não é assim.

Fácil concluir que a inadimplência contratual por uma das partes pode trazer aborrecimentos ao outro contratante, mas esse dissabor pode afetar qualquer cidadão em decorrência da complexidade da vida em sociedade, consoante refletiu o ilustre Desembargador Ruy Coppola, do TJSP, no Recurso de Apelação 0081309-57.2011.8.26.0002, j. 30.01/2014, com os seguintes acréscimos jurisprudenciais:

O inadimplemento de contrato, por si só, não acarreta dano moral, que pressupõe



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

ofensa anormal à personalidade. É certo que a inobservância de cláusulas contratuais pode gerar frustração na parte inocente, mas não se apresenta como suficiente para produzir dano na esfera íntima do indivíduo, até porque o descumprimento de obrigações contratuais não é de todo imprevisível (REsp 876.527/RJ, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, 4ª Turma, julgado em 01/04/2008, DJe 28/04/2008).

CIVIL. DANO MORAL. O inadimplemento contratual implica a obrigação de indenizar os danos patrimoniais; não, danos morais, cujo reconhecimento implica mais do que os dissabores de um negócio frustrado. Recurso especial não conhecido" (REsp 201.414/PA, Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER, Rel. p/ Acórdão Ministro ARI PARGENDLER, 3ª Turma, julgado em 20/06/2000, DJ 05/02/2001, p. 100).

Em suma, indevida indenização por dano moral na espécie.

Diante do exposto, **acolho em parte o pedido** e condeno **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S. A.** a pagar para **EDER LUIZ CHIQUETANO** e **DULCEIA DONIZETTI MORAIS CHIQUETANO** indenização pecuniária correspondente à renda mensal que o imóvel prometido à venda poderia produzir, desde 30 de abril de 2013 até a data da efetiva entrega, conforme se apurar na etapa de cumprimento da sentença, incidindo correção monetária e juros moratórios sobre cada mensalidade, estes contados desde a data da citação inicial, no tocante às mensalidades vencidas até então, e desde o vencimento de cada qual, no tocante às vincendas.

Rejeito os pedidos remanescentes.

Responderão as partes pelos honorários de seus patronos e pelas custas processuais em igualdade, observando-se quanto aos autores o disposto no artigo 12 da Lei 1.060/50.

P.R.I.

São Carlos, 23 de julho de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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