

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1008969-16.2015.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Comum - Obrigações
Requerente:	Marco Antonio Cione e outro
Requerido:	Parintins Empreendimentos Imobiliarios Ltda. e outros

MARCO ANTONIO CIONE E OUTRO ajuizou ação contra PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. E OUTROS, pedindo a condenação ao pagamento de indenização por danos materiais, haja vista o retardamento no cumprimento de obrigação, consistente na entrega de unidade imobiliária prometido à venda para entrega em prazo certo, já superado.

Houve desistência do curso do processo no tocante às pessoas de Carajás Ltda. E Maurício Dantas Costa.

Os demais réus foram citados e não contestaram o pedido.

É o relatório.

Fundamento e decido.

À falta de contestação, presumem-se verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor (Código de Processo Civil, artigo 344), com a consequência do acolhimento do pedido, pois inócua qualquer das hipóteses excludentes previstas no artigo 345 do mesmo Código.

O autor adquiriu dos réus uma unidade imobiliária, com prazo para entrega em 13 de julho de 2014.

O descumprimento do prazo, ou seja, a circunstância de os autores não terem ainda recebido o imóvel, impede-lhes o desfrute e isso, inegavelmente, constitui prejuízo, tanto porque poderiam estar utilizando o bem por si mesmos, quanto poderiam beneficiar-se de renda mensal.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Tais danos são presumíveis.

Com efeito, com relação às consequências pelo atraso da entrega de obra, o E. Tribunal de Justiça de São Paulo já sedimentou entendimento quanto à presunção de prejuízo mensal a título de lucros cessantes, como decorre da Súmula 162: Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio. Nesse sentido: TJSP, Apelação Nº: 0066732-53.2012.8.26.0224, Rel. Des. Grava Brasil, j. 06.05.2016).

Malgrado a revelia verificada, repele-se a fixação dos lucros cessantes em 1% do valor do bem, pois sabido que o mercado não remunera dessa forma. O valor de locação está sujeito às regras de mercado, de oferta e procura, e há muito tempo não guarda essa relação imaginada pelos autores, de proporcionar renda de 1% do valor do imóvel. Adota 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel por mês de atraso, o que corresponde aos parâmetros adotados em alguns julgados, por exemplo da C. 8ª Câmara de Direito Privado do TJSP em casos similares.

Compra e venda de imóvel em construção – Atraso de obra – Ação de indenização por danos materiais e morais – Procedência em parte – Inconformismo das partes – Legitimidade passiva confirmada – Adequação da cláusula de tolerância, prevista contratualmente de forma expressa e clara, conforme Súmula n. 164 deste E. TJ – Falta de mão-de-obra e materiais que não constituem força maior, conforme Súmula n. 161 deste E. TJ – Mora incidente após o cômputo da tolerância – Lucros cessantes cabíveis, conforme Súmula n. 162 deste E. TJ – Minoração do quantum para 0,5% do valor atualizado do contrato – Reembolso dos aluguéis efetivamente dispendidos afastado, diante do bis in idem – Inadequação da inversão da multa pertinente ao pagamento do preço, prevista para a mora do comprador – Danos morais afastados – Sentença reformada nesses pontos – Sucumbência repartida - Recurso dos autores desprovido e recurso das rés provido em parte (Ap. Nº: 0066732-53.2012.8.26.0224).

E também da Colenda 6ª Câmara:

COMPRA E VENDA. Ação indenizatória por danos materiais e morais, cumulada com

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

repetição de indébito. Atraso inequívoco na entrega do bem. Prejuízo presumido. Lucros cessantes que merecem redução. Percentual de 1%, que comporta redução para 0,5%, a ser calculado sobre o valor atualizado do contrato, a partir da mora das rés até a entrega efetiva das chaves. Danos morais não configurados. Mero dissabor decorrente de inadimplemento contratual. Sucumbência mantida. Sentença parcialmente reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (TJSP, APELAÇÃO Nº 1086495-70.2013.8.26.0100, Rel. Des. Paulo Alcides, j. 29.04.2016).

Depreende-se a responsabilidade de Ademir Jorge Alves e de José Maurício Moretti Pinto na qualidade de administradores da pessoa jurídica alienante, responsabilidade extraída do Código de Defesa do Consumidor e sequer por eles contestada.

Diante do exposto, acolho o pedido e condeno PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., ADEMIR JORGE ALVES e JOSÉ MAURÍCIO MORETTI PINTO a pagarem para MARCO ANTONIO CIONE e SANDRA HELENA DANELLA CIONE a partir de 13 de julho de 2014, importância mensal de R\$ 1.850,00, corrigida monetariamente mês a mês e acrescida de juros moratórios à taxa legal, contados desde a data da citação inicial, no tocante às mensalidades vencidas até então, e mês a mês quanto às subsequentes.

Condeno-os, ainda, ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação, assim entendido o valor das prestações vencidas até esta data.

P.R.I.C.

São Carlos, 08 de maio de 2016.

PODER JUDICIÁRIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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