



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1004163-98.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **Carla Ribeiro de Almeida**  
 Requerido: **Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda**

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

**CARLA RIBEIRO DE ALMEIDA** propôs ação de indenização por danos morais, materiais e lucros cessantes em face de **AGRABEN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**. Alegou que em 06 de fevereiro de 2014 as partes firmaram contrato de compromisso de compra e venda da unidade autônoma nº 23, 02º andar, torre B, matrícula nº 122.657 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, no empreendimento "Aurora Gardens Residencial Club", nesta cidade. Que a entrega era prevista para dezembro de 2014, sendo acordado contratualmente a tolerância de 180 dias. Informou que por ato unilateral a construtora informou em junho de 2015 que o prazo novamente não seria cumprido, prorrogando a entrega para junho de 2016. Que a obra se encontra parada e a unidade não foi entregue até o momento. Requereu a aplicação do CDC com a consequente inversão do ônus da prova, a condenação da ré ao pagamento dos lucros cessantes, no valor de R\$2.500,00 mensais ou valor a ser arbitrado pelo juízo e danos morais.

Acostados à inicial, vieram os documentos de fls. 12/66.

Devidamente citada (fl. 99), a requerida apresentou resposta em forma de contestação (fls. 100/107). Preliminarmente, impugnou o valor da causa. No mérito, alegou que houve aditamento contratual que estabeleceu nova data para a entrega. Que foi informado o atraso na obra e a alteração do prazo de entrega para 30/06/2016, sem que tenha havido qualquer oposição à nova data estabelecida, ficando configurado o aditamento. Que o prazo de 180 dias é contado em dias úteis e não corridos. Que a construção de imóveis depende de diversos fatores, sendo totalmente justificáveis atrasos na entrega. Que no caso em concreto há de ser reconhecida a situação de caso fortuito e força maior. Impugnou a incidência dos lucros cessantes nos moldes pleiteados, bem como dos danos morais.

Réplica às fls. 131/137.

Conforme decisão de fls. 150, o valor da causa foi alterado para R\$42.500,00 e suas respectivas custas foram recolhidas (fls. 153/156 e 166).

**É o relatório.**

**Fundamento e Decido.**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Trata-se de ação de indenização pelos danos morais, materiais e lucros cessantes que a autora intentou diante do inadimplemento da ré, a qual não efetuou a entrega de imóvel adquirido na planta, cuja previsão inicial era dezembro de 2014, adiada de maneira unilateral para junho de 2015 e posteriormente junho de 2016.

Verifico que se encontra caracterizada a relação de consumo, havendo de um lado o consumidor e de outro um fornecedor. Assim, inequívoca a aplicabilidade das disposições do Código de Defesa do Consumidor.

A inversão do ônus da prova entretanto não é regra absoluta. Ela é dada, a critério do juiz, quando demonstradas a verossimilhança da alegação e a hipossuficiência da parte autora, sendo que, qualquer desses dois requisitos deve ser apontado pela parte que a requer. Nesse sentido:

(...) "4. A inversão do ônus da prova com fins à plena garantia do exercício do direito de defesa do consumidor, só é possível quando houver verossimilhança de suas alegações e constatada a sua hipossuficiência a qual deverá ser examinada não só do ponto de vista social, mas, principalmente, do ponto de vista técnico" (AgRg no n. Ag n. 1.355.226/RJ, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/9/2012, DJe 26/9/2012.)

No caso concreto observo que a parte requerida detém melhores condições para provar a falsidade das alegações do autor, ficando deferida a inversão do ônus da prova suscitada.

Assim, deveria a parte ré ter se desincumbido de seu ônus, o que não ocorreu.

Dito isso, passo ao mérito.

A relação jurídica entre as partes, bem como a transação mencionada na inicial, estão devidamente comprovadas com o contrato de fls. 17/47. Não há, aliás, impugnação quanto às alegações da autora, sendo que a ré se atem a contestar o termo inicial da incidência dos lucros cessantes, bem como a existência dos danos morais, justificando seu atraso.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

A ré afirma, às fls. 100/101, que o prazo de tolerância para a entrega do imóvel deve ser contado em dias úteis, o que foi confirmado pela cláusula 4.1 de fl. 24. Entretanto, na análise do contrato estabelecido entre as partes - quadro resumo, juntado às fls. 145/149, precisamente à fl. 146, cláusula 6.1 consta: "o prazo para a conclusão das obras do EMPREENDIMENTO é o mês de dezembro do ano de 2014, ressalvada tolerância em favor da VENDEDORA de mais 180 (cento e oitenta) dias". Portanto, pode se notar certa contrariedade entre as cláusulas mencionadas.

Dessa forma, considerando a hipossuficiência do consumidor, de rigor que se interprete a norma a seu favor, nos termos do art. 47, do CDC.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. SEGURO DE VIDA. MORTE NATURAL. COBERTURA. CLÁUSULAS DÚBIAS. INTERPRETAÇÃO MAIS FAVORÁVEL AO HIPOSSUFICIENTE. PRECEDENTES. 1. Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, nos contratos de adesão, as cláusulas limitativas ao direito do consumidor contratante deverão ser escritas com clareza e destaque, para que não impeçam a sua correta interpretação. 2. A falta de clareza e dubiedade das cláusulas impõem ao julgador uma interpretação favorável ao consumidor (art.47 do CDC), parte hipossuficiente por presunção legal, bem como a nulidade de cláusulas que atenuem a responsabilidade do fornecedor, ou redundem em renúncia ou disposição de direitos pelo consumidor (art.51, I, do CDC), ou desvirtuem direitos fundamentais inerentes à natureza do contrato (art.51, §1º, II, do CDC).(STJ. AgRg no REsp 1331935 SP. Terceira Turma. Relator: Ministro Ricardo Villas Boas Cueva. Julgado em 03/10/2013).

Ademais, considerando que o empreendimento não foi entregue até o momento (20/06/2017), pouco importa se o prazo se daria em dias úteis. Isso porque o prazo estipulado era dezembro de 2014 e qualquer que fosse a forma de contagem, este já foi extrapolado, e muito, sendo que a ré tampouco menciona possível tempo limite para o fim das obras e entrega do imóvel.

A insurgência da ré quanto ao termo inicial para a estipulação de aluguéis a serem pagos em favor da autora não tem o mínimo fundamento. O imóvel já deveria ter sido entregue há aproximadamente 02 anos, sendo que a autora está a demorado tempo sem utilizar de bem que lhe pertence.

Dessa maneira, de rigor a condenação aos lucros cessantes, no valor do aluguel que a parte autora perceberia, caso locado, até a data da efetiva entrega das chaves. O termo inicial é o mês de junho de 2015, momento em que se vencera a tolerância estipulada.

O valor de 0,5% ao mês sobre o valor do contrato me parece bastante razoável a indenizar a autora pelos lucros cessantes. O valor da transação é de R\$400.000,00 e esse é o valor que deve ser utilizado para a realização de qualquer cálculo, em especial porque o imóvel terminado ainda não existe.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Não obstante a regra ser o descabimento de danos morais em caso de inadimplemento contratual, entendo que, neste caso, a ocorrência desborda do razoável. A autora tinha motivos para imaginar que já estaria na posse do imóvel há tempos, e além de isso não ter ocorrido, nenhuma previsão para a entrega da obra existe, o que fala por si.

Danos morais no importe de R\$30.000,00 me parecem razoáveis, longe estando de enriquecer a parte autora.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE A AÇÃO**, nos termos do art. 487, inciso I, do NCPC e condeno à ré ao pagamento de 0,5% ao mês sobre o valor do contrato (R\$400.000,00), desde junho de 2015 até a data da efetiva entrega das chaves, corrigidos monetariamente pela tabela prática do TJSP desde cada vencimento e com incidência de juros de 1% ao mês desde a citação. Fica a requerida também condenada no pagamento de danos morais no importe de R\$30.000,00, com correção e juros desde a publicação da sentença, já que o fator tempo foi levado em consideração para a fixação do montante.

Vencida, a ré arcará com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor da condenação atualizado.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após subam os autos ao E. Tribunal de Justiça.

Com o trânsito em julgado, querendo, a autora deverá apresentar planilha atualizada de seu crédito e requerer, no prazo de 30 dias, o início da fase de cumprimento de sentença, nos moldes do art. 523 e 524 do NCPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Apresentado o requerimento os autos irão para a fila - processo de conhecimento em fase de execução. Nada sendo requerido, encaminhem-se os autos ao arquivo, sem prejuízo de posterior desarquivamento, a pedido da parte.

P.I.

São Carlos, 20 de junho de 2017.

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