

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: **1019856-59.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**
 Requerente: **Hubru Empreendimentos Serviços e Participações Ltda**
 Requerido: **Arvore Azul Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda e outro**

HUBRU EMPREENDIMENTOS SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA ajuizou ação contra **ARVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA E OUTRO**, pedindo a suspensão da exigibilidade de todas as parcelas vincendas do contrato celebrado entre as partes, bem como a condenação da ré ao pagamento dos lucros cessantes e danos morais indenizáveis. Alegou, para tanto, que no dia 07/08/2013 entabulou contrato particular de venda e compra junto as rés para a aquisição de suítes no empreendimento Blue Tree Towers, que seria erguida na Rodovia SP-318, km 237, nesta cidade, com o prazo de entrega para abril de 2016, mas as obras estão paralisadas, sem justificativa, denotando que não haverá conclusão. Pediu também a condenação ao pagamento de uma renda mensal a título de lucros cessantes e indenização por dano moral.

Deferiu-se a antecipação parcial da tutela judicial, para suspender-se a exigibilidade das prestações contratuais vincendas de responsabilidade da autora.

Indeferiu-se a petição inicial no tocante a terceira pessoa intrometida no polo passivo, com tempestivo recurso da autora, sem êxito.

As rés foram citadas e contestaram o pedido, justificando a paralisação da obra e atribuindo à autora a falta de pagamento de prestações pecuniárias.

Houve réplica.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Cuida-se de contrato de compromisso de compra e venda de unidade imobiliária, em empreendimento que seria construído e entregue em até 32 meses da data da assinatura do contrato (fls. 53 e 67), portanto até abril de 2016, além de uma prazo de tolerância de cento e oitenta dias (item 4.3, fls. 58).

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

Venceu o prazo previsto para entrega e também o prazo de tolerância.

A suspensão das obras e o descompasso com o cronograma preocupam a adquirente, que não deve ser instada a continuar pagando as prestações pecuniárias, com o risco ampliado, de não obter a entrega das unidades prometidas à venda e de não conseguir recuperar os valores já pagos. Justifica-se a suspensão da exigibilidade, enquanto não houver retomada das obras e adequação ao cronograma.

Conforme síntese da jurisprudência do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na Súmula 164, "É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível".

A justificativa apresentada na contestação, de que a paralisação da obra decorreu de impasse jurídico com terceiro, insere-se no conceito de fortuito interno, o qual não representa causa excludente de responsabilidade, porquanto a fornecedora responde por todos os riscos inerentes à atividade exercida. A exemplo do entendimento sumulado pelo E. Tribunal de Justiça de São Paulo, de que *"não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram 'res inter alios acta' em relação ao compromissário adquirente"* (Súmula 161).

Inexistindo, portanto, justificativa para o atraso na conclusão e entrega do empreendimento, respondem as rés pelos danos suportados pela autora pela simples impossibilidade de utilização do imóvel.

Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, " ... a ausência de entrega do imóvel na data acordada no contrato firmado entre as partes acarreta tanto o pagamento da multa moratória prevista no contrato, como o pagamento de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora". (AgInt no AREsp 925.424/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/11/2016, DJe 24/11/2016).

"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". (Súmula 162 do Tribunal de Justiça de São Paulo).

A ré responderá pelos lucros cessantes desde o mês seguinte ao previsto para a conclusão do empreendimento até o dia da efetiva imissão da autora na posse do imóvel. O valor da indenização será de 0,5% do valor atualizado do imóvel, por mês de atraso, enquanto perdurar a mora da ré.

Em casos semelhantes, o Tribunal de Justiça de São Paulo assim tem



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

decidido:

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Atraso na entrega do bem. Excludente de responsabilidade (caso fortuito e força maior) não caracterizada. Cerceamento de defesa inocorrente. Prazo de tolerância de 180 dias. Abusividade não reconhecida. Questão pacificada na Corte. Mora na entrega do imóvel, considerando o prazo de tolerância. Lucros cessantes devidos. Dever de pagar 'aluguéis' fixados em 0,5% sobre o valor do contrato atualizado. Termo final da mora. Data da instalação do condomínio, por ser a época em que o apelado poderia ter recebido o imóvel. Dever de pagamento das despesas condominiais incidentes a contar da instalação do condomínio, verba que é responsabilidade do comprador. Dano moral não configurado. Recurso provido em parte." (Apelação nº 0164944-93.2012.8.26.0100, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Miguel Brandi, j. 27/04/2015).

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. SENTENÇA QUE JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA VERIFICADO. PRAZO DE TOLERÂNCIA ABUSIVO. INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES. (...) 3. LUCROS CESSANTES. A indenização por lucros cessantes corresponde à privação injusta do uso do bem e encontra fundamento na percepção dos frutos que lhe foi subtraída pela demora no cumprimento da obrigação. O uso pode ser calculado economicamente pela medida de um aluguel, que é o valor correspondente ao que deixou de receber ou teve que pagar para fazer uso de imóvel semelhante. A base de cálculo da reparação por lucros cessantes ou percepção dos frutos deve ser fixada em percentual equivalente a 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel. (...) 8. Recurso parcialmente provido apenas para afastar a condenação ao pagamento de indenização por danos materiais quanto aos honorários convencionais desembolsados pelos autores na contratação dos advogados para esta causa." (Apelação nº 1019470-61.2014.8.26.0405, 10ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Carlos Alberto Garbi, j. 11/08/2015).

Mas rejeita-se a pretensão indenizatória por dano moral.

A autora é pessoa jurídica e adquiriu unidades imobiliárias em empreendimento distante da região central da cidade e que por certo não se destinavam à moradia, mas à exploração ou investimento.

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

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

pressupõe 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, QUARTA TURMA, julgado em 01/04/2008, DJe 28/04/2008).

A jurisprudência já se mostra iterativa a respeito:

O simples inadimplemento contratual não determina, em regra, dano moral indenizável. Precedentes. (REsp 1471838/PR, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/06/2015, DJe 26/06/2015).

Rescisão contratual, indenização por danos materiais e morais c/c repetição de indébito e lucros cessantes. Contrato por instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel e outros pactos. Atraso na entrega do imóvel evidenciado, caracterizada a abusividade na cláusula de tolerância para a hipótese dos autos. Rescisão do contrato que é de rigor, com devolução de todos os valores pagos pelo Autor, inclusive comissão de corretagem e taxa de assessoria técnica imobiliária. Multa contratual que não pode ser exigida, pois estipulada para hipótese de atraso na entrega do imóvel, o que não se conforma com o pedido de rescisão contratual. Lucros cessantes que são devidos, pelo período de atraso ora estabelecido e fixados em 0,5% sobre o valor do contrato atualizado. Dano moral afastado, vez que os autos retratam mero descumprimento contratual. Devolução em dobro que não é cabível, em razão de inexistir conduta de má-fé da Ré. Sucumbência estabelecida como prevalente pela Ré, com honorários em 15% da condenação. Sentença reformada. Recursos providos em parte. (Apelação Cível n. 1015593-92.2013.8.26.0100, Des. Rel. João Pazine Neto).

Apelação Cível. Ação de rescisão de contrato de compra e venda - Atraso na entrega do imóvel Rescisão contratual por culpa exclusiva da vendedora - Aplicação do Código de Defesa do Consumidor - Atraso na entrega da obra é incontroverso, sem justa causa. Inadimplemento exclusivo da construtora - Rescisão do contrato com retorno das partes ao “status quo ante” com devolução em uma só vez (Súmula nº 2 do TJSP) dos valores integrais pagos pela autora, incluindo taxa de corretagem e serviço de assessoria técnica imobiliária - SATI, tudo corrigido monetariamente e com juros legais (Súmula nº 3 do TJSP) Danos morais incabíveis Simples inadimplemento contratual que não gera dano moral Precedentes jurisprudenciais

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

Sucumbência que passa a ser recíproca Apelos parcialmente providos. 0059056-62.2012.8.26.0577 Não se duvida da expectativa que é usufruir do imóvel adquirido, e da frustração ao não vê-la concretizada no prazo previsto, todavia, não se trata de hipótese que caracterize extremo desgaste psicológico que deva ser compensado monetariamente.

Recurso redistribuído por força da Res. 542/2011 e para atendimento imediato da Meta 2 do CNJ. Rescisão de compromisso de venda e compra de imóvel em construção. Cooperativa que não tem a natureza jurídica das tradicionais, não passando de forma encontrada para a comercialização de imóveis em construção, incidindo, por isso, o Código de Defesa do Consumidor. Atraso injustificado da entrega do imóvel. Inadimplemento que implica devolução total das parcelas pagas pelo comprador. Devolução das parcelas que deve ser imediata, sob pena de onerosidade excessiva do consumidor. Inteligência do art. 51, IV, § 1º, III, do CDC. Entendimento pacificado por súmula deste Tribunal. Danos morais. Inexistência. Mero dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de inadimplemento contratual. Recurso parcialmente provido (TJSP, Apelação nº 9091767-30.2004.8.26.0000, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Maia da Cunha, j. 15/09/2011.)

Diante do exposto, **acolho em parte os pedidos** e condeno **PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** e **ÁRVORE AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTGDA.** a pagarem para a autora, **HUBRU EMPREENDIMENTOS, SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, a importância mensal de 0,5% do valor atualizado do preço de venda das unidades imobiliárias, devida desde o vencimento do prazo de entrega e do prazo de tolerância previsto, até a data da imissão da autora na posse, com correção monetária desde cada vencimento e juros moratórios contados a partir da citação inicial.

Decreto a suspensão da exigibilidade das prestações pecuniárias prometidas pela autora, desde 13 de dezembro de 2014, vedando a inclusão em cadastro de devedores.

Rejeito o pedido indenizatório por dano moral.

Vencida na parte mais substancial da demanda, responderão as rés pelo pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono da autora, fixados em 10% do valor resultante da condenação indenizatória.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 19 de janeiro de 2017.

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**