



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: **4000612-64.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **ANDRE MARINI**
 Requerido: **MRV Engenharia e Participações S/A**

Justiça Gratuita

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

Vistos.

ANDRÉ MARINI pediu a condenação de **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S. A.** ao pagamento de indenização de R\$ 6.300,00 e arbitramento de multa de 2% do valor do imóvel adquirido, haja vista a demora na entrega da unidade, superando o prazo contratualmente estabelecido.

Citada, a ré contestou o pedido, afirmando a inexistência de ato ilícito, pois a datas de entrega do imóvel é apenas estimativa e, ademais, ainda não venceu o prazo.

Manifestou-se o autor.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O item 5 do contrato firmado estabelece o mês de maio de 2012 como data de entrega da unidade autônoma adquirida. Confira-se o Quadro Resumo, fls. 14.

Trata-se de uma estimativa, é claro, pois poderia acontecer a entrega antes desse marco. No entanto, dizer que é estimativa não significa colocar o adquirente à mercê da construtora, para receber o imóvel quando a esta convier e for possível.

Consoante a cláusula 5 do contrato particular (fls. 19), *independentemente do prazo acima previsto, a conclusão da obra poderá ser prorrogada por até 180 (cento e oitenta) dias corridos*. Esse está superado, contado a partir do mês de maio de 2012.

Por ocasião do financiamento do saldo devedor, constou o prazo de construção de dezenove meses (item 6.1, fls. 29), também já superado.

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,


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

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).

Sem receber o imóvel destinado à sua própria moradia, o autor continua sujeito ao pagamento de aluguel mensal, justo impor à ré o reembolso do valor, pois trata-se de prejuízo decorrente da impontualidade no cumprimento da obrigação.

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.

De outro lado, descabe a cobrança de multa de 2%, à falta de previsão legal ou contratual. O que se permite ao autor é cobrar indenização pelo dano material, decorrente da demora na entrega da unidade, ou até reclamar 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):

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.



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

- 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.

A multa por impontualidade do adquirente, no pagamento da prestação mensal (cláusula 4.2, fls. 17), 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.

Diante do exposto, **acolho em parte o pedido** e condeno **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S. A.** a pagar para **ANDRÉ MARINI** a importânciaz de R\$ 6.300,00, com correção monetária desde a data do desembolso e juros moratórios à taxa legal, contados da época da citação inicial, mas **rejeito o pedido** atinente à imposição de multa moratória de 2% sobre o valor do bem.

Responderão as partes pelos honorários de seus patronos e pelas custas processuais em igualdade, observando-se quanto ao autor o fato de ser beneficiário da Justiça Gratuita (Lei 1.060/50, artigo 12).

P.R.I.

São Carlos, 06 de abril de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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