

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1007602-20.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Perdas e Danos**  
 Requerente: **Silvia Aparecida Martins dos Santos e outro**  
 Requerido: **Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

Os autores Silvia Aparecida Martins dos Santos e Marcos Henrique dos Santos propuseram a presente ação contra a ré Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda, requerendo a condenação da ré no pagamento de indenização por danos materiais, a título de lucros cessantes, no valor de R\$ 20.550,96 até a entrega do imóvel.

A ré, em contestação de folhas 79/84, requer a improcedência do pedido, alegando que: a) a entrega da unidade pronta e acabada estava prevista para o mês de dezembro de 2014, admitida uma tolerância de 180 dias úteis; b) o imóvel deveria ter ficado pronto em setembro de 2015, o que não ocorreu; c) em 22/06/2015 encaminhou notificação aos autores informando sobre o atraso na obra, alterando o prazo de entrega para 30 de junho de 2016, sendo que esta notificação deve ser entendida como aditamento ao contrato; d) é plenamente justificável o atraso na obra por conta de inúmeros fatores, desde a contratação de mão de obra até pelas condições climáticas.

Réplica de folhas 89/91.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a prova oral ou pericial, orientando-me pelos documentos carreados pelas partes (CPC, artigo 434).

De início, tratando-se de relação de consumo, de rigor a inversão do ônus da prova, nos termos do artigo 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor.

Pretendem os autores a condenação da ré no pagamento de indenização por danos materiais, a título de lucros cessantes. Sustentam que a ré descumpriu o contrato, atrasando a entrega do apartamento o que ensejaria o direito ao pagamento de indenização por danos materiais, a título de lucros cessantes no valor de R\$ 20.550,96 até a efetiva



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

entrega do imóvel.

Procede o pedido relativo à condenação da ré no pagamento de indenização por danos materiais, a título de lucros cessantes.

A jurisprudência tem admitido a condenação das construtoras, em caso de atraso na entrega da obra, no pagamento de indenização, a título de aluguéis mensais, utilizando, como valor mensal de referência, o percentual de 0,5% sobre o valor do imóvel previsto no contrato.

### Nesse sentido:

0118895-91.2012.8.26.0100 APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA. EFEITOS DA MORA. 1. Compromisso de compra e venda para aquisição de unidade futura. Atraso injustificado na entrega da unidade. Não há como afastar a responsabilidade pela mora no cumprimento da obrigação, visto que empresas do porte da ré, que atuam há anos no mercado imobiliário, devem se ajustar a eventuais embaraços para finalizar a obra que se comprometeram a vender. O motivo alegado configura o que se convencionou chamar fortuito interno, e, assim, não tem poder liberatório da obrigação. 2. Descumprido o contrato por culpa exclusiva da ré, responde ela pelas perdas e danos sofridos pelo autor (art. 389 do CC). É evidente a pretensão do autor à condenação da ré no pagamento de indenização pela privação injusta do uso do bem 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.** 3. Diante da sucumbência recíproca, não se afigurava razoável impor à ré o pagamento integral das custas e dos honorários arbitrados. 4. Recurso parcialmente provido apenas para determinar a repartição das custas do processo entre as partes, verificada a sucumbência recíproca, compensando-se os honorários advocatícios (Relator(a): Carlos Alberto Garbi; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 15/09/2015; Data de registro: 16/09/2015).

O contrato prevê que o valor do imóvel é de R\$ 452.104,99 (**confira folhas 26**). Dessa maneira, 0,5% desse valor corresponde ao valor de R\$ 2.260,52. Todavia, como o autor requereu a condenação da ré no pagamento da quantia mensal de R\$ 1.141,72, que corresponde ao percentual de 0,25%, de rigor a condenação da ré no pagamento da quantia



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

mensal equivalente a 0,25% sobre o valor atualizado do contrato, desde a data em que a obra deveria ter sido entregue (junho de 2015) até a efetiva entrega das chaves, com atualização monetária a partir de cada vencimento e juros de mora a partir da citação.

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de: condenar a ré no pagamento de indenização por danos materiais em favor dos autores na quantia mensal equivalente a 0,25% sobre o valor atualizado do contrato, desde a data em que a obra deveria ter sido entregue (junho de 2015) até a efetiva entrega das chaves, com atualização monetária a partir de cada vencimento e juros de mora a partir da citação. Sucumbente, condeno a ré no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor da condenação, ante a ausência de complexidade.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.I.C.

São Carlos, 09 de agosto de 2016.

**Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares**

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