

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

Processo Digital nº: **1000669-73.2014.8.26.0510**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **ISRAEL RIBAS LOPES e outro**
 Requerido: **BS Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

ISRAEL RIBAS LOPES e FERNANDA NISHI SONODA RIBAS LOPES movem ação contra BS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sustentando que celebraram com a ré, empreendedora, contrato de promessa de compra e venda, cujas parcelas os autores vem pagando regularmente. Todavia, a ré atrasou a obra para além do prazo de tolerância previsto no contrato, frustrando a confiança dos autores. Sob tais fundamentos, pedem (a) autorização para consignarem em juízo as parcelas vincendas, até a conclusão da obra e efetiva entrega das chaves (b) condenação da ré ao pagamento de indenização por mês de atraso na entrega das chaves, desde 24/04/2013, data prevista para conclusão, no valor correspondente a 0,5% do valor do imóvel.

A ré contestou (fls. 72/81), sustentando (a) a ausência de fundamento para os autores consignarem as parcelas, vez que depende de recursos financeiros para o encerramento da obra, e tais recursos são obtidos com os pagamentos efetuados pelos promitentes compradores (b) que o atraso na conclusão decorreu de força maior, qual seja, a dificuldade para se encontrar mão de obra e materiais em 2010, ano eleitoral, no qual os planos do governo federal, como o Minha Casa Minha Vida, impactaram no setor (c) subsidiariamente, que a indenização deve ser arbitrada em 0,35% do valor do imóvel, ante peculiaridades do mercado local das locações.

Os autores ofertaram réplica (fls. 114/121).

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 330, I do CPC, vez que a prova documental é suficiente para a solução da controvérsia, não havendo necessidade de produção de prova pericial ou oral.

Incontroverso que a ré excedeu o prazo de tolerância previsto no contrato.

A ré é responsável, e sua responsabilidade é objetiva (arts. 14 e 20, CDC), sendo que não comprovou - sequer alegou - a culpa exclusiva dos autores ou qualquer fato que, devidamente valorado, rompa o nexo de causalidade.

Os argumentos apresentados em contestação, relativos a mudanças operadas no mercado e que dificultaram o acesso a mão de obra ou materiais de construção, com todas as vênias a entendimento diverso, aludem a circunstâncias que se inserem no conceito de fortuito interno, são riscos inerentes à própria atividade exercida pela ré no mercado, a ela imputados pelo simples fato de desempenhá-la.

Na lição de Agostinho Alvim, é o fortuito interno ligado à própria atividade geradora do dano, ou à pessoa do devedor e, por isso, leva à responsabilidade do causador do


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

evento. Somente o fortuito externo, ou força maior, é que exoneraria o devedor, mas exigiria fato externo, que não se liga à pessoa ou empresa por nenhum laço de conexidade (Da Inexecução das Obrigações e suas Consequências, Saraiva, 1949, p. 291).

Firmada a responsabilidade da ré, dúvida não há que os autores fazem jus ao recebimento de lucros cessantes pelo período, consoante jurisprudência tranquila do STJ (REsp 155.091/RJ, Rel. Min. FERNANDO GONÇALVES, 4ªT, j. 22/06/2004; AgRg no REsp 735.353/RJ, Rel. Min. CASTRO FILHO, 3ªT, j. 15/09/2005; AgRg no AREsp 525.614/MG, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, 4ªT, j. 19/08/2014). Se o imóvel tivesse sido entregue na data prevista, poderia ter sido utilizado para fins econômicos. A não transmissão da posse implica a privação de tal possibilidade e, portanto, gera lucros cessantes, ou seja, montante que a parte razoavelmente deixou de lucrar (art. 402, CC).

Quanto ao valor da indenização mensal, o percentual de 0,5% proposto pelos autores é razoável e afina-se ao normalmente praticado no mercado, assim como aos parâmetros do TJSP (Ap. 1030026-83.2014.8.26.0224, Rel. Moreira Viegas; Comarca, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 24/06/2015; Ap. 1025504-60.2014.8.26.0564, Rel. Salles Rossi, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 24/06/2015). A base de cálculo deve variar anualmente, adotando-se um reajuste pelo IGP-M, de modo análogo ao utilizado em contratos de locação. Assegura-se, assim, alguma equivalência com o mercado imobiliário. O aluguel inicial corresponde a 0,5% do preço contratado de R\$ 156.713,70, ou seja, R\$ 783,57. Esse montante é compensável com a dívida dos autores perante o réu e já vencida e exigível, nos termos do art. 368 do CC.

A mora, de seu turno, ocorre com o simples vencimento do prazo de tolerância previsto no próprio contrato. Trata-se de dívida a termo. As indenizações mensais são devidas desde então, e não da citação. Art. 397, CC.

Todavia, respeitadas orientações em contrário, descabe o acolhimento do pedido de consignação, em juízo, das parcelas devidas pelos promitentes compradores à vendedora.

Cumpra deixar claro, de proêmio, que esse pedido formulado pelos autores não tem a natureza da consignação regulada pelos arts. 334/345 do CC e com rito disciplinado nos arts. 890/900 do CPC, pois aquela consignação é concedida a quem quer pagar e liberar-se da própria obrigação¹, não sendo o caso dos autos, em que não existe qualquer óbice ao pagamento, sequer discussão sobre o valor da parcela, e, na realidade, pretendem os autores, com a providência, acautelar seus interesses financeiros, ante a frustração de sua confiança em relação à capacidade da ré de concluir as obras, postulando, nessa linha de raciocínio, a consignação das parcelas até a conclusão da obra e efetiva entrega das chaves.

Se estivessemos tratando de uma lide individual isolada, desconectada de um fenômeno que afeta, a bem da verdade, um grupo de pessoas, poderia até ser admitida a consignação aventada pelos autores, como medida cautelar para assegurar a proteção dos consumidores, numa construção fundada nos princípios que regem as relações de consumo.

Todavia, a análise individualizada desse pedido consignatório importa em recorde reducionista que não capta o fenômeno em sua inteireza, com potencial de lesar a coletividade dos consumidores afetados pelo atraso na entrega das obras executadas pela ré,

¹ Mas, por alguma circunstância, como a recusa ou o impedimento do credor de receber, a dúvida sobre quem é o credor, ou a pendência de litígio sobre o objeto do pagamento, não consegue pagar, se não por intermédio da consignação.



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

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

empresa que não se confunde com as grandes construtoras que possuem recursos vultosos para a conclusão de suas obras.

Frise-se, de antemão, que os autores não optaram pela rescisão do negócio. Falam em quebra de confiança, mas insistem na manutenção do vínculo contratual, decisão esta legítima mas que não é despida de consequências jurídicas.

Se os autores não querem rescindir o contrato, devem manter o pagamento das parcelas, pois nessa modalidade de empreendimento imobiliário boa parte dos recursos financeiros utilizados pela construtora para a execução da obra tem origem justamente nos pagamentos efetuados pelos promitentes compradores.

A admissibilidade da consignação, nesse sentido, aumenta o risco de a construtora não concluir a obra, já que, com as parcelas consignadas, faltar-lhe-ão os recursos econômicos.

Prosseguindo, admitir a consignação é expor a risco o direito dos próprios consumidores que adquiriram as unidades habitacionais.

Frise-se que, em toda demanda individual, o magistrado deve levar em conta a repercussão macro de sua decisão, no sentido de verificar se a decisão é validamente universalizável.

Não seria universalizável o pedido consignatório postulado pelos autores, a todos os outros adquirentes que também se frustraram com o atraso na entrega das obras. Com efeito, se o juízo admitisse, aqui, a consignação, teria de admiti-la em relação a todos os que firmaram com a ré as promessas de compra e venda, o significaria praticamente golpear qualquer chance de conclusão da obra, já que nenhum recurso financeiro advindo das promessas firmadas abasteceria a ré para a finalização do empreendimento. E todos os adquirentes seriam prejudicados.

Ante o exposto, **julgo parcialmente procedente** a ação para, rejeitado o pedido consignatório, **condenar** a ré a pagar aos autores R\$ 783,57 por mês, com vencimento todo dia 24, ocorrendo o primeiro em 24/05/2013 (um mês após o término do prazo de tolerância), até a data da efetiva entrega das chaves, havendo reajuste pelo IGP-M anualmente, ou seja, a primeira correção deu-se em 24/05/2014, a segunda em 24/05/2015, e assim sucessivamente.

Sobre cada parcela, incide atualização monetária pela tabela do TJSP, a partir de cada vencimento, e juros moratórios desde a citação relativamente às parcelas vencidas até essa data, e desde cada vencimento relativamente às parcelas vencidas após.

As dívidas recíprocas são compensáveis.

Ante a sucumbência recíproca e igualmente proporcional, cada parte arcará com 50% das custas e despesas, e os honorários compensam-se integralmente.

Autorizo o levantamento, pelos autores, dos depósitos efetuados, mediante requerimento nos autos.

P.R.I.

São Carlos, 26 de junho de 2015.

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



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

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