



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: **1011181-39.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**
 Requerente: **Roberto Italiano e outro**
 Requerido: **Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda**

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

Roberto Italiano e s/m Débora Fernanda Lopes Italiano movem ação de obrigação de dar e fazer c/c indenização por danos materiais e morais contra Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda. Sustentam que a ré prometeu à venda unidade autônoma em empreendimento imobiliário denominado Aurora Gardens Residential Club, para entrega em 07.2016. O empreendimento, porém, foi paralisado, e ainda não se entregou a unidade prometida. Pede a condenação da ré nas obrigações de (a) indenizar-lhes os lucros cessantes, desde a mora até a efetiva entrega das chaves, no valor de R\$ 3.136,89 / mês, correspondente a 0,5% do valor que teria a unidade autônoma (b) indenizar-lhes os danos morais, no importe de 5% do valor de mercado do bem, ou seja, R\$ 31.368,96 (c) pagar-lhes multa reversa de 2% sobre o valor de mercado do imóvel (d) entregar a unidade autônoma, no prazo máximo de 180 dias.

Liminar relativa ao item "d" acima, negada conforme fl. 97.

Contestação oferecida, alegando que os lucros cessantes devem ser arbitrados à razão de 0,3% e não 0,5%, e que, no presente caso, está excluída a responsabilidade da ré, ante a ocorrência de caso fortuito ou força maior, assim como não ocorreram danos morais indenizáveis



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

ou a indenização a estes correspondente deve equivaler a no máximo R\$ 3.000,00.

Os autores ofereceram réplica.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do CPC, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas.

O empreendimento deveria estar concluído até 07.2016, conforme fl. 28, mas foi paralisado e ainda não foi entregue, consoante fls. 73/92, de maneira que está comprovada a mora da ré.

A ré é responsável, e sua responsabilidade é objetiva (arts. 14 e 20, CDC), sendo que não comprovou 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 ou suspensão dos repasses pela instituição garantidora, 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 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 Conseqüências, 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.



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

Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, 4ªT, j. 19/08/2014).

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 ré apenas alegou, mas nada comprovou, no sentido de que hoje em dia os aluguéis, no mercado, estariam correspondendo a 0,3% e não a 0,5%.

A multa de 2% deve ser afastada, ante o contido na Súm. 159 do TJSP: “é incabível a condenação da vendedora ao pagamento de multa ajustada apenas para a hipótese de mora do comprador, afastando-se a aplicação da penalidade por equidade, ainda que descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra. Incidência do disposto no artigo 411, do Código Civil”.

O dano moral está caracterizado. O investimento dos autores com a aquisição da unidade autônoma foi extremamente expressivo. O atraso para a entrega pode até não configurar elemento a, por si só, acarretar dano moral. Todavia, não se trata de simples atraso mas de obra que foi realmente paralisada, havendo a aflição natural, no espírito do promitente comprador, de que jamais seja concluída. Esse transtorno extrapola qualquer dissabor ou aborrecimento. Como medida lenitiva e compensatória, é juridicamente exigível indenização por danos morais. A indenização, porém, deve ser fixada com moderação, ante a origem patrimonial do abalo psicológico e a ausência de elementos indicando sofrimento em proporção maior à ordinária. A indenização deve ser fixada em R\$ 10.000,00.

Tendo em vista que se trata de obrigação prevista em contrato, cabe ainda o acolhimento do pedido de condenação da ré na obrigação de dar e fazer, no sentido de concluir o empreendimento e entregar a unidade imobiliária.

Todavia, com as vênias a orientações contrárias, não é razoável nem proporcional


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

a imposição de multa periódica para o caso de descumprimento. Se estivéssemos 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 pretensão. Todavia, a análise individualizada desse pedido importa em recorte reducionista que não capta o fenômeno em sua inteireza, com potencial de lesar a coletividade dos consumidores afetados pelo atraso na entrega da obra executada pela ré.

Ainda que a ré seja objetivamente responsável pela entrega da obra – por conta do fortuito interno –, respondendo pelos danos do atraso decorrentes, não vejo elementos nos autos indicando que a paralisação tenha sido uma decisão voluntária, e que a ré esteja desinteressada na conclusão. Um conjunto de circunstâncias leva à paralisação. Nesse cenário, não há qualquer sentido em se impor de multas diárias. Estas tem a finalidade psicológica de compelir o demandado ao cumprimento da prestação, que será totalmente inócua nesse caso. A admissibilidade da incidência de multas periódicas, nesse caso, aumenta o risco de a construtora não concluir a obra, já que, com o comprometimento financeiro, faltar-lhe-ão os recursos econômicos.

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 esse pedido, porque a incidência de multas periódicas em ações individuais movidas por todos os promitentes adquirentes, num empreendimento paralisado por razões financeiras, não me parece que teria o efeito desejável de criar condições para a finalização do empreendimento. No final, todos adquirentes seriam prejudicados.

A (não) imposição de multa periódica poderá ser revista posteriormente, em aportando aos autos elementos probatórios indicando alguma utilidade na providência.

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação para (a) condenar a ré na obrigação de entregar aos autores a unidade autônoma nº 164, no 16º andar da torre "A" do Aurora Gardens Residential Club (b) condenar a ré a pagar aos autores parcela mensal de R\$ 3.136,89,

**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**

com vencimento todo dia 15, ocorrendo o primeiro em 15.07.16, até a data da efetiva entrega das chaves, com 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 (c) condenar a ré a pagar aos autores R\$ 10.000,00, com atualização monetária pela Tabela do TJSP desde a presente data, e juros moratórios desde a citação.

Ante a proporção da sucumbência, arcarão os autores com 25% das custas e despesas, e a ré com 75%. Condeno a ré em honorários arbitrados em 10% sobre a somatória da condenação indicada no item "c" acima com as parcelas do item "b" vencidas até a data de prolação desta sentença, atualizada. Condeno os autores em honorários arbitrados, por equidade, em R\$ 500,00.

P.I.

São Carlos, 19 de janeiro de 2018.

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