


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
SENTENÇA

Processo Digital nº: **1006724-66.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **ABIGAIL FIGUEIREDO e outro**
 Requerido: **CONGORSA EMPREENDIMENTOS SA e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

VISTOS

ABIGAIL FIGUEIREDO TREVELIN e SÉRGIO APARECIDO TREVELIN ajuizaram **Ação ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO** em face de **CONGORSA EMPREENDIMENTOS S.A. e MARUPÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, todos devidamente qualificados.

Aduziram os autores, em síntese, que em 16/05/2008 adquiriram da corré Marupá um imóvel designado como unidade autônoma nº 406, do empreendimento "Condomínio Tríade 03 – Edifício Nova York"; 2) ficou previsto para a expedição do habite-se o dia 01/05/2010 e para a entrega das chaves 01/07/2010, com cláusula de tolerância de 180 dias; 3) ocorre que as chaves foram efetivamente entregues em 29/06/2011, ou seja, com atraso de 06 meses mesmo considerando a "tolerância" contratual; 4) sustentaram que o imóvel foi quitado em 20/07/2011 de modo antecipado e que as requeridas não promoveram o abatimento dos juros, correção monetária e valor acrescido a título de seguro, incorporados às parcelas. Pediram a procedência da ação para que as requeridas sejam condenadas: a) a pagar lucros cessantes no valor de R\$ 6.200,64 correspondentes aos valores dos aluguéis que deixaram de receber durante o


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

atraso na entrega das chaves; b) a restituir os valores pagos a maior, ou seja, R\$ 11.792,23 (diferença entre R\$ 74.011,14 e R\$ 62.218,91), em dobro; c) a juntar aos autos a apólice de seguro que foram obrigados a adquirir para garantir o pagamento do financiamento.

A inicial veio instruída com documentos.

Devidamente citadas, as requeridas apresentaram contestação às fls. 142 e ss alegando preliminar de ilegitimidade passiva da corré Marupá Empreendimentos. No mérito, argumentaram: 1) que há previsão expressa de que em caso de força maior os prazos previstos no contrato podem sofrer dilações; 2) que o habite-se foi expedido pela Prefeitura de Campinas em 16/05/2011 e as chaves entregues em 29/06/2011; 3) que não há provas dos lucros cessantes; 4) que a correção monetária foi prevista no contrato, assim como o valor das obrigações, razão pela qual não há como admitir a devolução em dobro; 5) que os autores não foram obrigados a adquirir seguro de vida e que não há prova do dispêndio do valor. No mais, rebateram a inicial e pediram a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 199/204.

As partes foram instadas a produzir provas e requereram o julgamento no estado (fls. 209 e 210).

Eis o relatório.

DECIDO.

A questão preliminar (ilegitimidade passiva) levantada pela corré **MARUPÁ EMPREENDIMENTOS S/A** deve ser rejeitada, pois com “status” de vendedora dos imóveis (contrato – fls. 33 e ss) e, portanto, **fornecedora**, responde ela “em tese”



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

pelos vícios do serviço que propôs; eventual cláusula contratual prevendo o afastamento de sua responsabilidade é vedada pelo Código de Defesa do Consumidor, nos termos do artigo 25:

Artigo 25 - É vedada a estipulação contratual de cláusula que impossibilite, exonere ou atenuie a obrigação de indenizar prevista nesta e nas Seções anteriores.

Os autores vêm a Juízo alegando basicamente – causa de pedir - descumprimento contratual em empreendimento imobiliário.

Temos como circunstâncias incontroversas que tanto o “habite-se” como a entrega das chaves não respeitaram os prazos contratuais.

O primeiro foi previsto para 01/05/2010 e a segunda para 01/07/2010; é o que consta dos quadros de resumo de fls. 57 e também admitido pelas rés.

Ocorre que na cláusula 16ª, parágrafo 1º (cf. fls. 67) foi estabelecido um “prazo de tolerância”, de 180 dias, para a entrega da obra, o que é natural em empreitadas de tal envergadura, pois sempre surgem imprevistos no desenrolar dos trabalhos; nessa linha de pensamento é também natural que os contratantes devam, tolerar um retardo na conclusão da construção (considerada como um todo).

Cabe, assim, reconhecer que no “espírito” dos compradores ficou marcado que o “**habite-se**” ocorreria no máximo em **01/11/2010** – acrescentando-se 180 dias da data inicial - e a **entrega das chaves** dois meses após, até **01/01/2011** – somando-se os mesmos 180 dias de “tolerância”.

Como, no caso, o “habite-se” foi expedido em 16/05/2011 (com 6 meses a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

mais) e a entrega das chaves em 29/06/2011 (cf. fls. 116/117), também com atraso de 05 meses, me parece mais do que “justa” a insurgência/irresignação dos autores...

Peticionando nos autos deixaram eles claro que seu pedido não é o de reconhecimento da resolução do contrato por inadimplemento das corrés.

Querem, contudo, receber lucros cessantes porque perderam oportunidade de alugar o imóvel por 6 meses em razão dos atrasos já referidos.

O atraso extrapolou o que estava previsto no contrato, devendo as requeridas ser responsabilizadas pelo prejuízo dos autores, que, no caso, é presumido.

Como os autores não produziram prova a respeito da perda de oportunidades concretas de locação do imóvel (nenhum documento foi carreado visando demonstrar propostas de locação, ou mesmo o valor que receberiam a título de aluguéis) só resta ao juízo deliberar que o prejuízo será equacionado por arbitramento, sendo equivalente ao locativo mensal do imóvel pelo período de atraso.

Não quadra na espécie qualquer indenização por danos morais: não houve ofensa aos direitos de personalidade dos autores em decorrência da demora na entrega das chaves (ademais, essa circunstância já está justificando o arbitramento de uma indenização por lucros cessantes).

No contexto fático, sua dignidade não foi aviltada.

O STJ tem entendido em casos semelhantes que:

O inadimplemento do contrato, por si só, pode acarretar danos materiais e indenização por perdas e danos, mas, em regra, não dá margem ao



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade.

É certo que a inobservância das cláusulas contratuais por uma das partes pode trazer desconforto ao outro contratante e normalmente o traz.

Ocorre que a tal “desconforto” estão todos sujeitos, pela própria vida em sociedade. (REsp nº 202.564/RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, j. em 02/08/2001).

No mesmo sentido o v. acórdão proferido pelo STJ, no REsp. nº 201.414/PA – Relator Ministro Ari Pargendler – DJ 05/02/2001.

Portanto, os autores não fazem jus à indenização por danos morais.

Por fim, há nos autos documento indicando a quitação antecipada do contrato (fls. 104).

As taxas foram pré-fixadas e, assim, não tendo havido o abatimento proporcional dos juros remuneratórios acabou violado o art. 52, parágrafo 2º, do CDC.

Os autores têm direito à redução proporcional dos encargos financeiros previstos no contrato, notadamente, juros e outros encargos contratuais diversos da atualização monetária, considerando-se, para tanto, as obrigações contratuais vencidas a partir do pagamento demonstrado a fls. 104.

Como dito, fica fora desse contexto, ou seja, não deve integrar o direito à devolução, apenas a correção monetária. Objeto de devolução devem ser os juros e outras remunerações contratuais e financeiras diversas, incidentes sobre as parcelas a vencer.

O montante foi especificado a fls. 220 pelos autores e as rés não se pronunciaram especificamente, embora convocados pelo despacho de fls. 226/228.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pleito inicial para **condenar as requeridas**, CONGORSA EMPREENDIMENTOS S/A e MARUPÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, a **pagar aos autores**, ABIGAIL FIGUEIREDO TREVELIN e SÉRGIO APARECIDO TREVELIN, a importância de **R\$ 11.792,23** (onze mil setecentos e noventa e dois mil reais e vinte e três centavos), com correção monetária a contar do desembolso (10/02/2014 – fls. 104), mais juros de mora a contar da citação, e o **valor relativo aos aluguéis mensais do imóvel pelo período de atraso do empreendimento** (6 meses), que será equacionado por arbitramento.

Sucumbentes, arcarão as requeridas com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 15% do valor atualizado da condenação.

Consigno, desde já, que o **prazo de quinze (15) dias**, previstos no **art. 475-J do Código de Processo Civil** (com a redação dada pela Lei nº 11.232 de 22 de dezembro de 2005), começará a **fluir a partir do trânsito em julgado** desta decisão, **independentemente de intimação**, incidindo a multa de 10% sobre a condenação, caso não haja o cumprimento voluntário da obrigação.

P.R.I.

São Carlos, 08 de julho de 2015.

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