



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1008310-41.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Moral**
 Requerente: **Raquel Zebini Lourenço**
 Requerido: **CONSTRUTORA FORTEFIX LTDA**

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

Dispensado o relatório.

O instrumento contratual de fls. 39/72 prevê o prazo de 11 meses para a construção (fls. 41).

Todavia, a autora produziu prova de que para si a informação transmitida foi a de que a entrega do imóvel seria em outubro/2012 (já considerada a tolerância).

Isso foi dito nesta data, na audiência recém realizada, pelo corretor intermediador, Milton de Lucio Goes, ouvido às fls. 193.

Segundo o art. 30 do CDC, toda informação suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação, com relação a produtos e serviços, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar [é o caso da ré; utilizou-se da informação, que foi considerada pela autora para a celebração do contrato] e integra o contrato que vier a ser celebrado.

Não importa a origem da informação errônea do corretor (se ele se confundiu; se o seu gerente o confundiu; se preposto da ré-construtora é que transmitiu a informação errônea à imobiliária). A ré é responsável pela informação, em vista da solidariedade (inclusive por vício de informação) prevista nos arts. 18, 20 e no sistema do CDC.

Cumprе observar que preposto da ré, no e-mail de fls. 76, reconhece que informações foram "erroneamente passadas" à autora. Aliás, ao que parece foram erroneamente passadas a muitos, já que ao final do mesmo e-mail o preposto diz que todos os dias tem que explicar isso que redigiu, aos clientes em geral (comprova a falha na informação prestada previamente, pois a necessidade de explicar-se a tantos somente pode advir do defeito prévio na comunicação).

De qualquer forma, atraso está comprovado, pois vemos, por exemplo, às fls. 81, informação de preposta de que até o final de dezembro a entrega das chaves seria realizada.

Há que prevalecer a informação transmitida à autora a propósito da data em que seriam entregues as chaves. A prova produzida, acima mencionada, indica que a promessa referia-se ao mês de outubro/2012.

A conclusão é reforçada pela sequência de e-mails trocados, fls. 74/82, já que a partir do início de novembro, fls. 82, a autora começou a questionar a ré a propósito da entrega.

Outubro/2012: este o prazo que será considerado, pois o que se coaduna com a legítima expectativa criada no espírito da consumidora, pela informação viciada.

É incontroverso, no caso em exame, que a entrega somente ocorreu em abril/2013, ou seja, houve atraso de 06 meses.

O fato de as chuvas prolongadas ou entraves burocráticos terem gerado o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

atraso não afasta a responsabilidade da ré, já que são fatores previsíveis ao empreendedor, que deviam ter sido considerados na definição do prazo; além disso, inserem-se no conceito do *fortuito interno*, isto é, riscos inerentes à própria atividade desenvolvida.

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 conexão (Da Inexecução das Obrigações e suas Consequências, Saraiva, 1949, p. 291).

A autora faria 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, especialmente a locação a terceiros, a partir daí. A posse do imóvel rende frutos potenciais. 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).

Todavia, respeitado entendimento em contrário, não se admite a cumulação dos lucros cessantes com os aluguéis que o adquirente teve de desembolsar no período em razão da moradia em outras residências (no caso da autora, primeiro na edícula; depois, na quitinete), pena de *bis in idem*.

Isto porque os dois, no caso, exercem a mesma função, o que pode ser ilustrado exatamente pelo caso dos autos. A autora já alugava uma edícula (e depois, uma quitinete) para moradia, antes de mudar-se ao imóvel. Se o imóvel tivesse sido entregue no prazo, a autora somente deixaria de pagar qualquer aluguel se se mudasse exatamente para o imóvel adquirido; mas, por outro lado, mudando-se para o imóvel, não poderia alugá-lo a terceiros, de modo que não receberia qualquer aluguel de tal fato. Noutra perspectiva, se a autora optasse por alugar o imóvel adquirido a terceiros, não deixaria de pagar o seu próprio aluguel. A conclusão que se tem é que não ocorreria, como resultado causal da transmissão do imóvel à autora, o duplo e simultâneo benefício de receber aluguéis pelo imóvel adquirido + deixar de pagar aluguel para a sua própria moradia. Não há a cumulação. O prejuízo da autora não equivale a esses dois aspectos, e sim a apenas um deles.

Questão subsequente diz com o que deve prevalecer: lucros cessantes arbitrados sobre o valor do imóvel adquirido ou aluguéis desembolsados durante o período de mora.

Tudo dependerá do caso. No presente, é incontroverso que desde o início a intenção da autora era mudar-se para o imóvel, ou seja, não o alugaria a terceiros. Dessa maneira, o prejuízo condizente com a sua situação real corresponde ao aluguel que teve que desembolsar, por tempo superior ao previsto, enquanto não entregue o imóvel. Afasta-se a indenização baseada em percentual do valor do imóvel adquirido, prevalecendo as despesas com aluguéis, comprovadas nos autos em relação ao período de atraso (vencimento em novembro, R\$ 250,00, fls. 92; em dezembro, R\$ 250,00, fls. 92; em janeiro, R\$ 250,00, fls. 93; em fevereiro, R\$ 300,00, fls. 93; em março, R\$ 360,00, fls. 89; em abril, R\$ 360,00, fls. 89), no total de R\$ 1.770,00.

Os gastos da autora com o caminhão de mudança não são indenizáveis. A autora foi ouvida em depoimento pessoal, relatando que não teve despesas com a mudança da edícula à quitinete. Teve apenas com a mudança da quitinete ao imóvel adquirido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Todavia, tais despesas com uma mudança já estavam previstas pois a autora iria mudar-se, de qualquer forma, da edícula ao imóvel adquirido. Uma despesa com mudança não guarda nexos de causalidade com o atraso.

Por outro lado, o atraso gerou a necessidade de a autora mudar-se da edícula à quitinete. Esta era menor que a edícula, o que fez com que a autora desembolsasse R\$ 400,00 com guarda móveis (fls. 14). É despesa com origem no atraso, indenizável.

Quanto às despesas com a aquisição de medicamentos, deveriam ter sido documentalmente comprovadas, mas não o foram. A autora não se desincumbiu de seu ônus probatório, motivo pelo qual rejeita-se a postulação.

Quanto aos danos morais, estão comprovados. Reporto-me, inicialmente, ao depoimento pessoal da autora e das testemunhas ouvidas na presente data, mostrando realmente o abalo psíquico e emocional sofrido pela autora em razão do atraso da ré, que afetou todo o seu planejamento e trouxe-lhe transtornos que não podem ser considerados mero aborrecimento do dia-a-dia. Veja-se ainda que a autora foi notificada a desocupar o imóvel que habitava (fls. 19), o que causou-lhe sério sofrimento, especialmente por conta das dificuldades de alugar um novo imóvel por curto espaço de tempo (ante a proximidade da entrega das chaves do adquirido).

A fim de proporcionar algum lenitivo à autora, compensando pecuniariamente o abalo aos direitos de personalidade, seguindo critérios de proporcionalidade e razoabilidade, no caso concreto a indenização é arbitrada em R\$ 10.000,00.

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação para condenar a ré a pagar à autora (a) R\$ 2.170,00, com atualização monetária pela tabela do TJSP desde a propositura da ação, e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação (b) R\$ 10.000,00, com atualização monetária desde a presente data, e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Fica(m) desde já a(s) parte(s) ré(s) intimada(s), com a simples publicação desta no DJE, de que o termo inicial para pagamento voluntário no prazo de 15 dias, nos termos do art. 475-J do CPC, sob pena de incidência da multa de 10% e prosseguimento da execução, corresponderá ao trânsito em julgado da decisão final, independentemente de nova intimação.

P.R.I.

São Carlos, 01 de abril de 2015.

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