



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1005681-60.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **PEREZ E FERNANDES LTDA**
 Requerido: **PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**
 Juiz de Direito: **Dr. Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

PEREZ E FERNANDES LTDA propõe a presente ação de "cobrança de danos materiais" contra **PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**. Alega, em síntese, que em 31/12/2012, por meio de instrumento particular de compromisso de venda e compra e outras avenças, foi realizada a compra e venda de unidade autônoma (apartamento) a ser construído pela requerida. Houve o pagamento integral no valor de R\$ 370.000,00. O prazo de entrega do imóvel foi previsto para 24 meses após a celebração do negócio, e terminou em 30/01/2014. Narra ainda que o imóvel não foi entregue até o momento, encontrando-se inacabado. Pleiteia a condenação de pagamento de lucros cessantes no valor de R\$ 62.900,00 acrescidos de R\$ 3.700,00 para os meses vencidos, até a efetiva entrega do imóvel.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 06/70.

A ré, devidamente citada (fl. 78), apresentou resposta na forma de contestação (fls. 79/105). Argumentou que houve paralisação das obras por ordem judicial e que precisou contratar outra construtora para a conclusão dos trabalhos, o que justifica o atraso. Também sustentou que há prazo de tolerância de 180 dias, e que o patamar de lucros cessantes deve ser no máximo de 0,5% do imóvel, fatos esses que devem ser levados em conta em caso de eventual condenação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Sobreveio réplica (109/111).

É o relatório. DECIDO.

A autora vem a Juízo alegando basicamente – causa de pedir - descumprimento contratual em empreendimento imobiliário.

No denominado “quadro resumo” foi prevista a conclusão do empreendimento para o dia 31/01/2014 (ou seja, 24 meses após a assinatura da avença – a respeito confira-se item “f” de fls. 17).

Ocorre que na cláusula 4.1 (cf. fls. 23) foi estabelecido um “prazo de tolerância”, de 180 dias, para a efetiva 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 a entrega das chaves ocorreria de fato em 30/07/2014, somando-se os 180 dias de “tolerância”.

Impõe, ainda, ressaltar, que por força de decisão do Juízo da 4ª Vara Cível na demanda 1000508-89 as obras foram paralisadas em janeiro de 2014 e assim permaneceram até junho de 2014; ou seja, esse interregno deve ser somado à “tolerância”, podendo ser entendido que os autores fazem jus aos lucros cessantes a contar de 30/12/2014.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Peticionando nos autos a autora deixa claro que seu pedido não é o de reconhecimento da resolução do contrato por inadimplemento da requerida.

Quer receber lucros cessantes porque perdeu oportunidade de alugar o imóvel em razão dos atrasos já referidos.

O atraso até o momento extrapolou a previsão contratual, devendo a requerida ser responsabilizada pelo prejuízo da autora, 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, tendo como “dies a quo” 30/12/2014 e “dies ad quem” a efetiva entrega das chaves.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pleito inicial para **condenar a requerida**, PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, **a pagar à autora**, PEREZ E FERNANDES LTDA, o que vier a ser apurado por arbitramento a título de locativos do imóvel entre 30/12/2014 e a data da entrega efetiva das chaves. Os honorários do vistor oficial serão adiantados pelos autores e arbitrados oportunamente.

Sucumbente na quase totalidade do pleito, arcará a requerida com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 15% do valor



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

atualizado da condenação.

P.R.I.

São Carlos, 10 de novembro de 2015.

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