



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1008818-16.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **Fernanda Martins Fazzio Baracca e outro**  
 Requerido: **Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

**Vistos.**

**Fernanda Martins Fazzio Baracca e Gustavo Sanguim Baracca** ajuizaram ação condenatória contra **Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda.** alegando, em suma, que firmaram com a requerida, em 06 de janeiro de 2012, compromisso de venda em compra de unidade autônoma, tendo como objeto o apartamento nº 121, do bloco A, do empreendimento denominado Aurora Gardens Residencial Club, localizado na Rua José Rodrigues Sampaio nº 777, Centreville, nesta cidade de São Carlos-SP, tendo efetuado o pagamento integral do preço. O prazo da entrega foi ajustado para dezembro de 2014, com tolerância de atraso de 180 dias, o que prorrogaria a entrega da obra para junho de 2015 e, posteriormente, a requerida comunicou adiamento indevido para junho de 2016. Informam que, não obstante, a requerida não finalizou a obra, observado o prazo de 180 dias corridos. Pedem a condenação da requerida ao pagamento de lucros cessantes, no valor de R\$ 2.919,96, adotado o parâmetro de ação análoga, caso a unidade fosse locada a terceiros, até a data da efetiva entrega das chaves.

A requerida contestou o pedido alegando que remeteu notificação aos autores prorrogando o prazo de entrega do imóvel para o dia 30 de junho de 2016, e a parte demandante não se opôs à prorrogação, de modo que tal data deverá ser considerada para o cálculo dos lucros cessantes. Defendeu que a incidência de 0,5%, a título de lucros cessantes, deve recair sobre o valor já pago, e não no valor do contrato, sob pena de enriquecimento ilícito da parte autora. No mais, sustentou que o atraso se deu por conta do empreendimento possuir afetação ao Banco do Brasil, que bloqueou os repasses financeiros à empresa requerida, de forma a prejudicar o cronograma previsto para a entrega do



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**5ª VARA CÍVEL**

**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**

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

imóvel. Assim, tratando-se de caso fortuito e força maior, não pode ser responsabilizada pelo atraso da obra, concluindo pela improcedência da ação.

Os autores apresentaram réplica.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois as alegações das partes e os documentos juntados bastam para o pronto desate do litígio.

O atraso na entrega do apartamento objeto do compromisso de compra e venda é incontroverso, não se podendo acolher a tese da empresa demandada, de caso fortuito ou força maior, pois nos termos da súmula nº 161, do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo: *Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram “res inter alios acta” em relação ao compromissário adquirente.*

Ademais, o simples fato de o imóvel possuir afetação ao Banco do Brasil, como consignado na contestação, evidentemente não afasta o risco aos consumidores. Ao contrário, o atraso é inequívoco e o prejuízo é evidente. Todo e qualquer empecilho suportado pela empresa deve estar compreendido no prazo de tolerância de 180 dias, sob pena de responsabilidade. Então, cabe apenas assentar a partir de quando se deu a mora e quais as consequências daí advindas.

No que tange à data de entrega, o quadro resumo do contrato prevê, no item 6.1, que as obras deveriam estar concluídas em dezembro de 2014, ressalvada tolerância de 180 dias. Observe-se de plano que não há menção alguma a dias úteis, pois se estabeleceu apenas que seriam 180 dias, presumindo-se, portanto, serem corridos. Já no contrato propriamente dito, na cláusula 4.1, há disposição que não reproduz a do quadro resumo, que fala em tolerância de 180 dias úteis.

De início, cumpre assentar que é válido o prazo de tolerância não superior a 180 dias. Aliás, os próprios autores não se insurgem contra ele, apenas questionam o marco inicial e se devem ser contados em dias úteis ou corridos. Veja-se, a respeito, a súmula nº


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

164, do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo: *É valido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível.*

Tal prazo, à evidência, deve ser contado em dias corridos, e não em dias úteis. Primeiro, porque isso foi o que constou no quadro resumo assinado pelas partes. Segundo, porque é da natureza do contrato tal estipulação e qualquer disposição em sentido contrário é manifestamente abusiva ao consumidor. Desse modo, reputa-se que a requerida estava em mora quanto à entrega do apartamento a partir de 30 de junho de 2015, data a partir da qual devem ser computados os lucros cessantes.

Com efeito, é devido o pagamento de lucros cessantes, pois com a mora da vendedora, é razoável concluir que a parte compradora deixou de em tese usufruir economicamente do imóvel. Com efeito, a súmula nº 162, do nosso egrégio Tribunal estabelece prejuízo presumido ao adquirente: *Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio.*

Descabe, entretanto, acolher os argumentos deduzidos em contestação, para limitar o valor dos lucros cessantes ao *quantum* pago pelos compradores, pois a indenização há de ser aferida a partir do valor de mercado do bem, sob pena de enriquecimento sem causa da requerida.

Logo, é de se adotar, a princípio, a quantia correspondente a 0,5% do valor atualizado do imóvel, que representa um valor aproximado de aluguel praticado no mercado, para a estipulação dos lucros cessantes. Nesse sentido o seguinte entendimento jurisprudencial: *Apelação. Ação com pedidos declaratório e indenizatório. Compromisso de compra e venda. Sentença de parcial procedência. Inconformismo das partes. Demonstrado atraso na entrega do imóvel, por culpa das rés. Cumprimento da obrigação das rés com a entrega das chaves, não com a expedição do habite-se. Lucros cessantes no período do atraso devidos, mantidos em 0,5% sobre o valor do contrato atualizado. Danos morais verificados e mantidos em quinze mil reais. Mantida a condenação à restituição da*


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*taxa de interveniência. Mantidos os índices de atualização, tendo em vista o pedido dos autores de aplicação de índice não previsto em contrato. Sucumbência em favor dos autores. Parcialmente provido o recurso dos autores, desprovido o das rés (TJSP, Apelação nº 1020477-96.2015.8.26.0100, Rel. **Piva Rodrigues**, julgado em 14 de março de 2017).*

No caso em apreço, consoante decisões proferidas em processos semelhantes, pois são muitos os casos análogos nesta Comarca (ver, por exemplo, os processos nºs 1008049-42.2015.8.26.0566 e 1009267-71.2016.8.26.0566), bem como considerando a própria sugestão da requerida, por e-mail, de 16 de dezembro de 2015, que apontava o valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), reputa-se razoável, tendo em vista que o valor de mercado de tais apartamentos gira em torno de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), estipular o valor do aluguel em R\$ 2.919,96 (dois mil, novecentos e dezenove reais e noventa e seis centavos). De fato, o valor atualizado do imóvel, e não aquele previsto inicialmente no contrato, representa o efetivo prejuízo suportado pelos adquirentes, indenizando-se adequadamente os prejuízos suportados.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido para condenar a requerida a pagar aos autores, a título de lucros cessantes, R\$ 2.919,96 (dois mil, novecentos e dezenove reais e noventa e seis centavos), por mês, desde 30 de junho de 2015 até a data da entrega das chaves, com correção monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar de cada mês vencido, e juros de mora, de 1% ao mês, contados da citação. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Condeno a requerida ao pagamento das custas processuais respectivas e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 04 de abril de 2017.

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