

**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: **1008666-02.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Compra e Venda**
 Requerente: **José Augusto Baucia Junior e outro**
 Requerido: **Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

Os autores José Augusto Baucia Junior e Erica Rodrigues Tognetti propuseram a presente ação contra a ré Agraben Desenvolvimento Imobiliário Ltda., requerendo: a) a condenação da ré no pagamento de indenização, a título de lucros cessantes, em valor equivalente a 0,8% do valor do contrato ao mês, até a data definitiva da entrega; b) a condenação da ré no pagamento de indenização, a título de danos morais, a ser arbitrada pelo juízo.

A ré, em contestação de folhas 74/78, requer a extinção do processo, sem resolução do mérito, por falta de interesse processual ou a improcedência do pedido, tendo em vista que, de antemão, os autores sabiam que o apartamento não seria entregue até o dia 31 de dezembro de 2014, pois foram notificados por correspondência de que a previsão de entrega havia sido alterada para o dia 31 de julho de 2015. Sustenta que o prazo para a conclusão das obras era o mês de dezembro de 2014, com tolerância de mais 180 dias úteis, que se daria em 31 de agosto de 2015, enquanto que a ação foi proposta em 21 de agosto de 2015.

Réplica de folhas 95/100.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a prova oral ou pericial, orientando-me pelos documentos carreados aos autos (CPC, artigo 396).



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

O contrato celebrado entre as partes estabelece que o prazo de entrega da unidade autônoma é o mês de dezembro de 2014, ressalvada tolerância em favor da vendedora de mais 180 dias úteis (**confira folhas 36**).

Entretanto, o Quadro Resumo informa ao consumidor que o prazo de conclusão das obras é o mês de dezembro de 2014, ressalvada tolerância em favor da vendedora de mais 180 dias (**confira folhas 56**).

Assim, o consumidor não pode ser prejudicado pelo atraso na entrega do empreendimento, tendo em vista que o Quadro Resumo informa claramente que o prazo de entrega seria no mês de dezembro de 2014, com prazo de tolerância de 180 dias, **não ressaltando que se tratava de dias úteis (confira folhas 56, VI, “6.1”)**.

Ainda que o Quadro Resumo mencionasse a expressão “dias úteis”, tal prazo se torna abusivo e em detrimento do consumidor.

Nesse sentido:

0139256-66.2011.8.26.0100 COMPRA E VENDA. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DE IMÓVEL. IRREGULARIDADE NA DOCUMENTAÇÃO. AUSÊNCIA DE CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. ABUSIVIDADE NA FIXAÇÃO EM DIAS ÚTEIS. MORA DA VENDEDORA. ALUGUÉIS. APLICAÇÃO INVERSA DA MULTA. IMPOSSIBILIDADE. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. TAXA SATI, COMISSÃO DE CORRETAGEM E TAXAS DE CONDOMÍNIO. DEVOLUÇÃO. DIFERENÇA DE ITBI. APELO DA RÉ NÃO PROVIDO E RECURSO ADESIVO DOS AUTORES PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Sentença que julgou parcialmente procedente a ação movida pelos promitentes compradores, para condenar a ré ao pagamento de dois meses de aluguel pelo atraso na entrega do imóvel, e à devolução dos valores pagos a título de corretagem, taxa de cadastro, assessoria de financiamento, e taxas condominiais vencidas em dezembro/2010 e janeiro/2011. 2. **Cláusula de tolerância de 180 dias “úteis”. Abusividade da previsão em dias úteis. Cláusula que foge aos padrões desse tipo de contrato, e não foi escrita em destaque. Cômputo em dias corridos.** 3. Atraso injustificado das chaves. Embora o “habite-se” tenha sido expedido dentro da tolerância, havia várias irregularidades a serem sanadas. Além disso, as chaves foram entregues sem que a documentação estivesse


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

regularizada, e os compradores correram risco de perder o financiamento. Necessidade de concessão de tutela antecipada para que a ré tomasse as providências cabíveis. 4. Lucros cessantes (aluguéis) devidos entre 01/11/2010 a 03/02/2011, e não por apenas dois meses como constou da sentença. 5. Aplicação inversa da multa. Impossibilidade. 6. Danos morais configurados no caso concreto. Quantum indenizatório arbitrado em R\$ 30.000,00, sendo R\$ 15.000,00 para cada autor. 7. Corretagem e taxa SATI. Repasse ao consumidor. Contratação obrigatória. Abusividade. Ausência de liberdade de contratação. Devolução na forma simples. Legitimidade da ré. Precedentes. 8. Impossibilidade de cobrança das despesas condominiais antes da entrega das chaves. 9. Diferença no valor pago a título de ITBI. Devolução. Ré não demonstrou a regularidade da quantia cobrada. 10. Ônus da sucumbência com a ré. 11. Apelação da ré não provida e recurso adesivo dos autores parcialmente provido. M.V. (Relator(a): Alexandre Lazzarini; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 22/09/2015; Data de registro: 08/10/2015)

Dessa maneira, de rigor a procedência do pedido de condenação da ré no pagamento de indenização em favor dos autores, a título de lucros cessantes a partir do prazo final de entrega das chaves, pois, desde então, os autores deixaram de usar e dispor do bem como lhes aprouver.

Acerca do assunto, a jurisprudência tem fixado o percentual de 0,5% do valor do contrato ao mês.

Nesse sentido:

0007435-31.2013.8.26.0564 COMPRA E VENDA – ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL – LEGITIMIDADE PASSIVA - CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR – INOCORRÊNCIA – CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS – Aplicável ao caso em apreço por falta de impugnação dos autores/adquirentes - **LUCROS CESSANTES – Indenização devida, uma vez que houve a privação de uso do bem, que poderia fornecer frutos – A base de cálculo da reparação deve ser fixada em percentual mensal equivalente a 0,5% sobre o preço atualizado de cada contrato** – MULTA CONTRATUAL – Inadmissível a interpretação extensiva do contrato - DANO MORAL - A compra do imóvel gera expectativas, frustradas pelo atraso na entrega do imóvel - Dano moral configurado – Verba indenizatória fixada em R\$ 40.000,00 – HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS – Fixação de acordo com parâmetros estabelecidos pelo artigo 20, §§ 3º e 4º, do Código de Processo Civil – Honorária mantida – Sentença parcialmente reformada - RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS (Relator(a): J.B. Paula Lima; Comarca: São Bernardo do Campo; Órgão julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 10/11/2015; Data de registro: 13/11/2015)


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

Por outro lado, o atraso na entrega da obra causa transtornos que excedem a esfera do mero aborrecimento, provocando aos compradores abalo moral digno de ser reparado.

Nesse sentido:

0007435-31.2013.8.26.0564 COMPRA E VENDA – ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL – LEGITIMIDADE PASSIVA - CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR – INOCORRÊNCIA – CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS – Aplicável ao caso em apreço por falta de impugnação dos autores/adquirentes - LUCROS CESSANTES – Indenização devida, uma vez que houve a privação de uso do bem, que poderia fornecer frutos – A base de cálculo da reparação deve ser fixada em percentual mensal equivalente a 0,5% sobre o preço atualizado de cada contrato – MULTA CONTRATUAL – Inadmissível a interpretação extensiva do contrato - **DANO MORAL - A compra do imóvel gera expectativas, frustradas pelo atraso na entrega do imóvel - Dano moral configurado – Verba indenizatória fixada em R\$ 40.000,00** – HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS – Fixação de acordo com parâmetros estabelecidos pelo artigo 20, §§ 3º e 4º, do Código de Processo Civil – Honorária mantida – Sentença parcialmente reformada - RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS (Relator(a): J.B. Paula Lima; Comarca: São Bernardo do Campo; Órgão julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 10/11/2015; Data de registro: 13/11/2015)

Considerando a condição econômica das partes e o caráter pedagógico da condenação, fixo o dano moral em R\$ 22.000,00, que certamente não importará em enriquecimento sem causa aos autores e tampouco em empobrecimento da ré. A atualização monetária tem como termo inicial a data de hoje e os juros de mora desde o ato ilícito, considerando-se, para tanto, a data de 180 dias corridos.

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de: a) condenar a ré no pagamento de lucros cessantes em favor dos autores, no percentual de 0,5% ao mês, sobre o valor atualizado do contrato, desde a data em que decorreu o prazo de 180 dias corridos para entrega da unidade até a efetiva entrega das chaves, acrescido de juros de mora de 1% ao

**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**

mês a partir da citação; b) condenar a ré no pagamento de indenização em favor dos autores, a título de danos morais, no valor de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do ato ilícito (término do prazo de 180 dias corridos de tolerância).

Sucumbente, condeno a ré no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 20% do valor da condenação, ante o bom trabalho realizado nos autos.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 13 de novembro de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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