

**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: **4001822-53.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **GUILHERME TORRE**
 Requerido: **Infratec Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****Processo nº 4001822-53.2013**

Vistos.

GUILHERME TORRE ajuizou a presente **ação**
de OBRIGAÇÃO DE FAZER em face de **INFRATEC EMPREENDIMENTOS**
IMOBILIÁRIOS LTDA, todos devidamente qualificados nos autos.

Aduz o autor que no dia 24/02/2012 celebrou com a requerida instrumento de compra e venda de imóvel para aquisição de uma unidade autônoma descrita como lote 07, da quadra 06 do "Loteamento Residencial e Comercial Parque dos Flamboyant". Segundo Decreto de Aprovação 361 da Prefeitura Municipal, o imóvel deveria ser entregues 24 meses depois de registrado o loteamento, que foi levado a efeito em 14/10/2011, ou seja, o prazo limite seria 15/10/2013; todavia, até no ajuizamento da ação o bem não foi entregue. Ingressou com a presente pleiteando a condenação da requerida a entregar o imóvel definitivamente no prazo de 30 dias, sob pena de

**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**

multa de R\$ 200,00.

A inicial veio instruída com documentos.

Devidamente citada, a requerida apresentou defesa às fls. 72/77 sustentando que as obras remanescentes de pavimentação asfáltica e iluminação pública serão entregues no prazo de 90 dias; que a adutora de água foi executada parcialmente e que a estação elevatória de esgoto também está em andamento. Relatou que o Decreto Municipal nº 361 citada pelo autor foi prorrogado pelo período de um ano, nos termos do Decreto nº 26, a contar de 13/03/2015, em razão do disposto no artigo 18 da Lei 6.766/79. No mais, rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 105/109.

As partes foram instadas a produzir provas e requereram a realização de perícia.

Em resposta à determinação do Juízo, a Prefeitura Municipal encartou ofício a fls. 142/150.

Deferida a prova técnica, o laudo foi apresentado a fls. 185/209 e complementado às fls. 304/318. Sobrevieram manifestações às fls. 158/178, 220/221 e 222/227.

A antecipação da tutela foi deferida à fls. 228.

Contra tal decisão de fls. 251 a requerida interpôs agravo de instrumento, que não foi conhecido pela Superior Instância (fls. 286/291).

**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**

As fls. 326/329 a requerida juntou documentos.

Declarada encerrada a instrução, as partes apresentaram memoriais às fls. 334/339 e 339/341. A requerida juntou documentos às fls. 343/350 e o autor se manifestou às fls. 351.

É o relatório.

DECIDO.

O que vincula as partes é o contrato escrito exibido a fls. 15 e ss e nele ficou prevista a entrega do imóvel para outubro de 2013.

Isso porque a cláusula 30ª, parágrafo 3º, previu a execução total das obras, pela vendedora, “dentro dos prazos determinados pelo Decreto de Aprovação”: ou seja, os 24 meses estabelecidos no Dec. nº 361, de 03/08/2011.

Ocorre que por força de um TAC firmado no inquérito civil 41/08, novo decreto foi editado em 13/03/2015 (nº 26), prorrogando o prazo por 12 meses a contar de sua publicação.

Assim, a entrega efetiva acabou marcada para março de 2016.

Em obras de tal envergadura sempre surgem imprevistos no desenrolar dos trabalhos; nessa linha de pensamento é também natural que os contratantes devem tolerar um retardo na conclusão da infra


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

estrutura (considerada como um todo).

É até possível reconhecer que no “espírito” dos compradores ficou marcado que a conclusão das obras ocorreria de fato em **agosto de 2013**.

Também é certo que quando a ação foi ajuizada, em novembro de 2013, o prazo havia escoado e em dezembro de 2014 o empreendimento ainda não estava pronto segundo laudo oficial – não impugnado pelas partes – faltando a conclusão dos serviços de captação final da rede de esgoto e a ligação da iluminação pública.

Ocorre que em nova vistoria, agora em janeiro de 2016, o vistor encontrou o local em condições para início das construções.

Ou seja, o prazo da última prorrogação foi respeitado.

Nesses termos, mas deferindo a cobrança de locativos o seguinte aresto:

Ementa: INDENIZAÇÃO – Demora na entrega da unidade - Prazo certo fixado para conclusão do empreendimento e entrega ao comprador, não observado – Prazo de tolerância – Ausente irrevogação do autor quanto à sua adoção – Manutenção – Prazo de entrega, de qualquer forma, excedido - Não caracterização de ocorrência de força maior ou caso fortuito – Condições apontadas a revelar falta de regular previsão – Mora caracterizada – Ressarcimento de despesas decorrentes da locação de outro imóvel – Afastamento – Ausente nexo causal - Multa e juros pelo atraso em favor do comprador – Afastamento, diante ausência de previsão contratual e impossibilidade de aplicação por analogia – **Obrigação das rés, contudo, de indenizarem 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

comprador por perdas e danos pelo período da mora na entrega da unidade, pela simples indisponibilidade do bem, que independe da destinação de seu uso, a partir do término do prazo de tolerância até a efetiva entrega das chaves - Súmulas 159 e 162 deste Egrégio Tribunal - Fixação em valor mensal correspondente a 0,5% sobre o valor do contrato, atualizado pela Tabela Prática deste Tribunal e incidentes juros de mora de 1% ao mês desde a citação – Sentença, em parte, reformada – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (TJSP, Apelação 1029952-37.2014, Rel. Des. Elcio Trujillo, DJ 26/04/2016).

Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pleito inicial, condenando o autor ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% do valor dado à causa. Deve, ainda, reembolsar os gastos com os honorários do perito oficial, já depositados pela ré (fls. 135).

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença, fazendo o requerimento necessário nos termos dos artigos 523 e 524, do CPC.

P.R.I.

São Carlos, 02 de setembro de 2016.

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