



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: **1001090-89.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Ato / Negócio Jurídico**
 Requerente: **ZULIMAR MARRARA**
 Requerido: **BS Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

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

A autora Zulimar Marrara propôs a presente ação contra a ré BS Empreendimentos Imobiliários Ltda., requerendo: a) a condenação da ré no pagamento de indenização por danos materiais, a título de lucros cessantes, no valor de R\$ 750,00 mensais; b) a condenação da ré no pagamento de indenização, a título de danos morais.

A ré, em contestação de folhas 121/131, requer a improcedência do pedido, tendo em vista que o atraso se deu em razão de caso fortuito. Sustenta que celebrou um acordo com a autora, em razão do atraso, por meio do qual a própria ré efetuou o pagamento de duas parcelas semestrais, nos valores de R\$ 3.967,94 e R\$ 4.428,37, a título de pagamento de aluguéis da ordem de R\$ 300,00 mensais.

Réplica de folhas 162/169.

Em manifestação de folhas 182 a ré informa a entrega do apartamento objeto do contrato, acostando o respectivo termo de recebimento do imóvel às folhas 183.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a prova oral ou pericial, orientando-me pelos documentos carreados pelas partes (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

Pretende a autora a condenação da ré no pagamento de indenização por danos materiais, a título de lucros cessantes, e por danos morais. Alega que a ré descumpriu o contrato, atrasando a entrega do apartamento. Assim, alega que tem direito ao pagamento de aluguéis da ordem de R\$ 750,00 mensais desde julho de 2011.

Muito embora tenha a autora feito menção, durante a narração fática, à condenação da ré no pagamento de multa, não cuidou em requerê-lo dentre os pedidos, razão pela qual deixo de apreciá-la, mesmo porque, eventual condenação da ré no pagamento de danos materiais relativos a aluguéis e de multa consistiria no denominado *bis in idem*, proibido no ordenamento jurídico.

Procede o pedido relativo à condenação da ré no pagamento de indenização por danos materiais, a título de aluguéis, todavia, não no valor pretendido. Explico.

A jurisprudência tem admitido a condenação das construtoras, em caso de atraso na entrega da obra, no pagamento de indenização, a título de aluguéis mensais, utilizando, como valor mensal de referência, o percentual de 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel previsto no contrato.

Nesse sentido:

0118895-91.2012.8.26.0100 APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA. EFEITOS DA MORA. 1. Compromisso de compra e venda para aquisição de unidade futura. Atraso injustificado na entrega da unidade. Não há como afastar a responsabilidade pela mora no cumprimento da obrigação, visto que empresas do porte da ré, que atuam há anos no mercado imobiliário, devem se ajustar a eventuais embaraços para finalizar a obra que se comprometeram a vender. O motivo alegado configura o que se convencionou chamar fortuito interno, e, assim, não tem poder liberatório da obrigação. 2. Descumprido o contrato por culpa exclusiva da ré, responde ela pelas perdas e danos sofridos pelo autor (art. 389 do CC). É evidente a pretensão do autor à condenação da ré no pagamento de indenização pela privação injusta do uso do bem que lhe foi subtraída pela demora no cumprimento da obrigação. **O uso pode ser calculado economicamente pela medida de um aluguel, que é o valor correspondente ao que deixou de receber ou teve que pagar para fazer uso de imóvel semelhante. A**


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

base de cálculo da reparação por lucros cessantes ou percepção dos frutos deve ser fixada em percentual equivalente a 0,5% sobre o valor atualizado do imóvel. 3. Diante da sucumbência recíproca, não se afigurava razoável impor à ré o pagamento integral das custas e dos honorários arbitrados. 4. Recurso parcialmente provido apenas para determinar a repartição das custas do processo entre as partes, verificada a sucumbência recíproca, compensando-se os honorários advocatícios (Relator(a): Carlos Alberto Garbi; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 15/09/2015; Data de registro: 16/09/2015).

O contrato prevê que o valor do imóvel é de R\$ 91.925,00 (**confira folhas 40**). Dessa maneira, 0,5% desse valor corresponde à quantia de R\$ 459,62. Todavia, a autora celebrou com a ré um acordo por escrito, concordando com o recebimento da quantia mensal de R\$ 300,00, a ser deduzida da parcela semestral que a autora teria que pagar no dia 01/04/2012 (**confira folhas 80**).

Assim, o acordo celebrado com a ré, no valor mensal de R\$ 300,00, faz lei entre as partes, nos termos do princípio *pacta sunt servanda*.

Portanto, o valor pretendido pela autora, de R\$ 750,00 mensais, a título de aluguéis não pode ser aceito, devendo ser mantido no patamar do acordo entabulado entre as partes, ou seja, R\$ 300,00 mensais, sendo devido, todavia, desde a data do acordo (01/04/2012) até a efetiva entrega das chaves que se deu em 06/10/2014, descontando-se os valores já recebidos, os quais também deverão ser atualizados. O valor efetivamente devido deverá ser demonstrado pela autora por ocasião do cumprimento de sentença mediante simples cálculo aritmético. Sobre cada parcela deverá incidir, todavia, correção monetária a partir de cada vencimento e juros de mora desde a citação.

Por outro lado, o instrumento particular de promessa de venda e compra celebrado entre as partes, digitalizado às folhas 39/64, prevê que o prazo de construção seria de 36 meses, iniciando-se em 01 de junho de 2008 e a conclusão em 01 de junho de 2011 (**confira folhas 41**).



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

Todavia, a ré entregou a unidade adquirida pela autora somente em 06 de outubro de 2014, com mais de três anos de atraso (**confira folhas 183**).

Dessa maneira, qualquer justificativa utilizada pela ré não seria suficiente para autorizar tamanho atraso.

A falta de mão de obra especializada constitui fato imputável ao empreendedor, previsível e evitável, não caracterizando caso fortuito externo e sim interno.

Digno de nota é a alegação da ré de que “apesar do atraso momentâneo da obra” (**confira folhas 123, oitavo parágrafo**). Não há como admitir que seja justificável um “atraso momentâneo” de mais de três meses.

O consumidor não pode ser lesado como foi a autora, aguardando com muita angústia a "boa vontade" da ré em entregar a unidade quando bem entendesse. O risco do negócio não pode ser repassado ao consumidor. Três anos de espera superam a esfera do mero aborrecimento e caracterizam o dano moral suportado pela autora.

Nesse sentido:

0069436-89.2013.8.26.0002 APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA. PEDIDO DE RESCISÃO. 1. Compromisso de compra e venda. Unidade futura. Atraso incontroverso na conclusão das obras que legitimava o pedido de desfazimento do negócio. 2. A rescisão do contrato de compromisso de compra e venda por culpa exclusiva do promissário vendedor implica na devolução integral e imediata dos valores pagos pelos promissários compradores. 3. Resolvido o contrato de compromisso de compra e venda por culpa exclusiva da ré, responde ela pelas perdas e danos sofridos pelos autores (art. 389 do CC). No caso, o valor pago pelos autores a título de corretagem representa o prejuízo que lhes foi causado pelo desfazimento do compromisso de compra e venda, e, portanto, deve ser igualmente restituído pela ré. 4. **Dano moral. Atraso injustificável. A compra da casa própria gera expectativas e esperanças que, no caso em exame, acabaram frustradas. A conduta da ré seguramente afetou a dignidade dos adquirentes, que não puderam usufruir do bem adquirido no tempo esperado.**



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

Assim, embora a questão trate de inadimplemento contratual – risco inerente a qualquer negócio jurídico –, justifica-se o pedido de reparação por danos morais. 5. O valor arbitrado pela sentença [R\$ 10.000,00] a título de danos morais não é excessivo e se aproxima daquele adotado pela jurisprudência do Tribunal em casos semelhantes. 6. Juros de mora de 1% devidos desde a citação. Responsabilidade contratual. Art. 219 do CPC. 7. Sentença mantida. Recurso não provido (Relator(a): Carlos Alberto Garbi; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 15/09/2015; Data de registro: 16/09/2015).

Considerando a condição econômica das partes e o caráter pedagógico da indenização, fixo o dano moral em R\$ 12.000,00 (doze mil reais), com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do ato ilícito, considerando-se, para tanto, a data em que o imóvel deveria ter sido entregue, ao seja, em 01/06/2011.

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 indenização por danos materiais em favor da autora, a título de aluguéis, no valor mensal de R\$ 300,00, no período de 01/04/2012 a 06/10/2014, com atualização monetária a partir do vencimento de cada parcela e juros de mora a partir da citação, excluindo-se os valores já compensados devidamente atualizados desde as respectivas compensações; b) condenar a ré no pagamento de indenização em favor da autora, a título de danos morais, no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir de 01/06/2011. Sucumbente, condeno a ré no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% do valor da condenação, ante a ausência de complexidade.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 17 de setembro de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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