



**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**

## SENTENÇA

Processo nº: **0002608-39.2011.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Coisas**  
 Requerente: **Carlos Alberto Pozzi Junior e outro**  
 Requerido: **Mrv Empreendimentos Sa**

Proc. 295/11

4ª. Vara Cível

Vistos, etc.

CARLOS ALBERTO POZZI JUNIOR e DANIELE FERREIRA LAVALLI POZZI, já qualificados nos autos, moveram ação de cobrança contra M.R.V. ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, também já qualificada, alegando, em síntese, que:

a) em 05/10/2006, celebraram com a ré, instrumento particular de promessa de venda, de um apartamento localizado no empreendimento denominado Spazio Monte Cristo, localizado no bairro Jardim Gilbertoni, nesta cidade.

b) no contrato, constou que a obra deveria estar concluída em dezembro de 2007, com prazo de tolerância de 120 dias, que, posteriormente, foi prorrogado para 06 meses, a contar de dezembro de 2007.

c) não obstante o que dispunha o contrato, o imóvel só lhes foi entregue em 22/06/2009.

d) o preço do imóvel, na ocasião em que o contrato foi celebrado, foi de R\$ 139.022,00.

Considerando que o houve atraso de 12 meses para entrega, entendem os suplicantes que fazem jus ao recebimento da multa pactuada, correspondente



**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**

a 12% do valor do imóvel, o que equivale a R\$ 17.680,00.

Porém, a seu ver, a multa deve ser calculada com base no valor de mercado do bem, na data da entrega, o que corresponde a R\$ 24.000,00, visto que o apartamento em junho de 2009, valia R\$ 200.000,00.

Fazendo referência a legislação e doutrina que entendem aplicáveis à espécie, protestaram os autores pela procedência da ação, a fim de que a requerida seja condenada ao pagamento da multa contratual, do valor de R\$ 24.000,00.

Outrossim, alegando que a atitude da ré, lhes causou danos morais, protestaram os autores por sua condenação ao pagamento de indenização em valor a ser arbitrado pelo Juízo, em favor de cada qual, em separado.

Docs. acompanharam a inicial (fls. 11/50).

Regularmente citada, a ré contestou (fls. 87/103), alegando que não houve atraso para a conclusão da obra e imissão dos autores na posse do imóvel.

Com efeito, não pode ser responsabilizada pelo índice de chuvas fora de época, que atrasou a execução da fundação.

De fato, tal situação, por fugir a seu controle, deve ser tida como hipótese de força maior ou caso fortuito.

Alegando no mais, que não infligiu danos morais aos autores, protestou a requerida pela improcedência da ação.

Docs. acompanharam a contestação (fls. 107/160).

Réplica à contestação, a fls. 162/163.

É o relatório.

DECIDO.

O julgamento antecipado da lide é cabível in casu, como será demonstrado.

De início, observo que as partes argüíram uma série de questões que a seu ver, justificam e embasam os pedidos e argumentos por eles deduzidos.

Este Juízo, com o intuito de manter linha coerente de raciocínio



**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**

e fundamentado no art. 128, do CPC, analisará tais questões, sem, entretanto, obediência quer à ordem disposta na inicial; quer à ordem disposta na contestação, mas, sim, pontuando, em caráter exclusivo, o que entender necessário para o deslinde da controvérsia.

Nunca é demais lembrar que o juiz, conforme julgado publicado em RJTJESP - 115/207, "não está obrigado a responder todas as alegações das partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundar a decisão, nem se obriga a ater-se aos fundamentos indicados por elas, e tampouco a responder um a um, todos os seus argumentos."

Os suplicantes alegaram que a ré não cumpriu os prazos estabelecidos no contrato entre eles celebrado, inclusive o de tolerância.

De fato, só receberam o imóvel, cuja entrega estava prevista para junho de 2008, já considerado o prazo de tolerância, em 22/06/2009.

Destarte, e considerando o que foi pactuado, a ré deve lhes pagar a multa prevista na cláusula 5 do contrato.

Pois bem.

O contrato celebrado entre as partes estabeleceu mesmo, tal como consta da inicial, o mês de dezembro de 2007, para conclusão da obra. A propósito, veja-se fls. 16.

Outrossim, o contrato também previu, como se vê a fls. 18 (cláusula 5), a prorrogação da obra "por até 120 dias úteis" (sic).

Porém, em aditivo ao contrato, devidamente assinado pelos autores, o prazo de tolerância de 120 dias úteis para entrega da unidade, foi prorrogado para 180 dias. A propósito, veja-se fls. 24.

A prorrogação de prazos pelo período de 180 dias, prevista em contrato, como aconteceu in casu, vem sendo considerada plausível pela jurisprudência, posto que perfeitamente previsível a ocorrência de alguns imprevistos em obras da envergadura da tratada nestes autos.

A ré se valeu do prazo de 180 dias previsto em contrato.

Realmente, como o contrato previa, para a conclusão da obra, o mês de dezembro de 2007, houve prorrogação para tanto, para o mês de junho de 2008.



**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**

Porém, a obra só foi entregue em 22/06/2009.

Segundo a ré, o atraso decorreu de inesperado e imprevisível aumento do índice de chuvas.

De fato, o aumento de chuvas atrasou a execução da alvenaria e também o serviço de terraplanagem

Reputa tais situações, como sendo hipóteses de caso fortuito e força maior (fls. 90).

Sem razão a ré.

Com feito, como bem observado pelo Egrégio Tribunal de Justiça, quando do julgamento da Apel. no. 0120775-55.2011.8.26.0100, 01/02/2012, "*é fato notório que as construtoras trabalham já computando prazos para eventos futuros e incertos.*"

Destarte, inadmissível a invocação de caso fortuito.

De fato, para a ré, problemas com chuva, terraplanagem e execução de alvenaria, se constituem, contrariamente ao que a ela (ré) quis fazer parecer crer, eventos perfeitamente previsíveis.

Bem por isso, não se constituem hipóteses de caso fortuito e, via de consequência, não podem ser acolhidos como justificativa para atraso na obra, dentro do prazo estipulado, já prorrogado, por força de contrato.

Não pode passar sem observação que atualmente prevalece o entendimento de que não se constitui excludente de responsabilidade, o chamado "*fortuito interno*", que se refere a eventos imprevisíveis vinculados ao processo de introdução do produto ou do serviço no mercado de consumo (caso dos autos).

A suplicada, pela sua condição e porte, não poderia ignorar questões relativas a chuvas ou índices pluviométricos, como também, dificuldades para execução de obras de terraplanagem.

Em verdade tais questões não passam de hipóteses de "*fortuito interno*", acima aludido.

Ante o exposto, e não havendo dúvida de que o atraso na entrega da obra foi inescusável, a procedência da ação é de rigor, máxime tendo em conta a ocorrência de pagamentos por parte dos autores.



**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**

Em outras palavras, procede a ação para que a ré seja condenada a pagar aos autores a multa pactuada na cláusula 5 do contrato entre eles firmado.

De fato, segundo o que foi pactuado, *“se a promitente vendedora não concluir a obra no prazo estabelecido, já admitida a tolerância, pagará ao promitente comprador, a título de pena convencional, a importância equivalente a 1% do preço do imóvel objeto deste contrato, previsto no item 3 da página 1, por mês pro rata die”*.

Outrossim, foi pactuado que o prazo de tolerância corresponderia a 180 dias úteis, contados da data prevista para entrega da obra.

Como acima observado, a obra deveria ser entregue em dezembro de 2007, sem menção no contrato ao dia do mês (fls. 16).

Logo, e considerando a redação da cláusula, razoável presumir que o imóvel poderia ser entregue até 31/12/2007 – último dia do mês.

Tal não aconteceu.

Destarte, o prazo de tolerância de 180 dias úteis teve início no dia 02/01/2008 – quarta-feira e se encerrou em 16/09/2008 – uma terça-feira.

Ao fazer a contagem dos 180 dias úteis, este Juízo descontou o dia 01/01/2008; dia 05/02/2008 – terça-feira de carnaval; dia 21/03/2008 – sexta-feira da Paixão; dia 21/01/2008 – segunda-feira - Tiradentes; dia 01/05/2008 – dia do trabalho; dia 22/05/2008 – Corpus Christi.

Portanto, a multa prevista na cláusula 5 do contrato deve incidir durante o período compreendido entre 17/09/2008, primeiro dia útil após o decurso do prazo de tolerância de 180 dias úteis, a 22/06/2009, data da entrega do apartamento.

Logo, a multa corresponde, face ao teor da cláusula 5 do contrato, a 9,16% do preço estabelecido no contrato, ou seja, R\$ 139.022,00, o que perfaz a importância de R\$ 12.734,41.

Inadmissível, por falta de fomento jurídico, a pretensão para que a multa incida sobre o que os autores alegam ser o preço de mercado do imóvel.

De fato, tal pretensão foge aos limites do contrato.

Por fim, os danos morais.



**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**

O pedido de condenação por danos morais está fundamentado in casu, no descumprimento contratual.

Ora, iterativa jurisprudência já firmou entendimento de que não cabe indenização por dano moral, em situação envolvendo atraso na entrega de obra, posto que se trata de hipótese de descumprimento contratual.

De fato, merecendo destaque a propósito, julgamento proferido pelo Egrégio Tribunal de Justiça, nos autos da Apel. no. 0120775-55.2011.8.26.0100: *"Quanto a indenização por dano moral em situação envolvendo o atraso na entrega de obra, o Superior Tribunal de Justiça, por decisão monocrática no REsp. no. 927.308/BA (rel. Ministro Aldir Passarinho Junior, j. 24/02/2011), afastou a pretensão indenizatória, com o seguinte fundamento: "No mérito, quanto ao dano moral, prospera a irresignação. Com efeito, a jurisprudência desta Corte, é no sentido de que o mero descumprimento contratual, por si só, não enseja o abalo típico e necessário à obrigação de indenizar por danos morais (...) Como, na espécie, não se descreve situação excepcional que possa ser considerada agressão que escandalize ou exponha a recorrida a vexame no seu meio social, não entendo esteja caracterizada lesão de ordem moral, senão, no máximo, mero contratempo, dissabor ou frustração própria de negócios, muito diferente da situação de humilhação, dor ou sofrimento que se exige para justificar ressarcimento financeiro dessa espécie. Ante o exposto, conheço em parte do recurso e, nessa parte, dou-lhe provimento (art. 557, parág. 1o.-A, do CPC), para excluir da condenação, a indenização por danos morais."*

*O dano moral é a dor intensa, a tristeza profunda, a humilhação, o desgaste da imagem, a angústia, a depressão, a mágoa forte, a vergonha intensa, a desonra, enfim, o grande sofrimento que uma pessoa sente em razão de ato ilícito ou com abuso de direito praticado por outrem.*

*Não são danos morais, os aborrecimentos cotidianos, a que todos estamos sujeitos quando do convívio social.*

*Aborrecimentos corriqueiros decorrentes dos riscos de se viver em sociedade e de estabelecer com os pares negócios jurídicos, não são indenizáveis."*

Mais não precisa ser dito, para que se conclua que o pedido de indenização por danos morais é inteiramente improcedente.



**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**

Com tais considerações e o mais que dos autos consta, **julgo parcialmente procedente a ação.**

Em consequência e face ao que foi exposto na fundamentação supra, condeno a ré a pagar aos autores, a quantia principal de R\$ 12.734,41, correspondente à multa prevista na cláusula 5 do contrato entre eles celebrado (fls. 17/18).

Tal valor (R\$ 12.734,41) deverá ser devidamente corrigido a partir de 17/09/2008 (data em que passou a ser devida) e acrescida de juros de mora, estes contados a partir da citação.

**Julgo improcedente o pedido de indenização por danos morais.**

A sucumbência foi parcial e recíproca.

Destarte, determino que as custas sejam repartidas pela metade entre as partes, compensados os honorários advocatícios, que fixo em 15% do valor da condenação, ex vi do que dispõe o art. 21, do CPC.

P. R. I. C.

SÃO CARLOS, 20 de janeiro de 2014.

**THEMÍSTOCLES BARBOSA FERREIRA NETO**  
**JUIZ DE DIREITO**