



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1010956-19.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Práticas Abusivas**
 Requerente: **Agazarian Administradora de Bens Imóveis Ltda**
 Requerido: **Bs Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

AGAZARIAN ADMINISTRADORA DE BENS IMÓVEIS LTDA propôs ação de indenização por danos materiais em face de **BS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**. Alegou, em síntese, ter firmado, em novembro de 2009, contrato de compra e venda da unidade autônoma nº 23, do Condomínio Residencial Las Palmas, situado nesta cidade, junto à requerida pelo valor de R\$ 156.713,70, com a entrega prevista para 24/04/2013. Informou que mesmo já tendo adimplido todas as parcelas do imóvel, conforme consta do termo de quitação, o imóvel ainda se encontra em fase de construção, estando há cerca de 5 anos em atraso e sem previsão de entrega. Requereu a aplicação do CDC ao caso concreto bem como a condenação da requerida ao pagamento de lucros cessantes a título de aluguel, no valor correspondente a 0,5% do valor total do imóvel atualizado, desde a data máxima para o término da obra até a efetiva entrega do bem.

Acostados à inicial, vieram os documentos de fls. 10/55.

Emenda à inicial de fls. 59/60 acolhida à fl. 64, com a alteração do valor da causa.

Citada (fl. 69), a requerida apresentou contestação às fls. 70/75. Alegou que a pretensão da parte autora é a reparação civil a título de lucros cessantes, abarcada pelo prazo prescricional trienal, nos termos do art. 206, §3º, inciso III, do CC. Assim, suscitou pelo reconhecimento da prescrição da pretensão da autora, já que o início do prazo prescricional se deu com o vencimento do prazo para a entrega do bem. Subsidiariamente, impugnou a incidência dos lucros cessantes nos moldes pleiteados, requerendo a fixação sobre o valor do contrato.

Réplica às fls. 88/96.

Instados a se manifestarem sobre possíveis provas a serem produzidas, a requerente se manifestou às fls. 101/102, pelo julgamento antecipado da lide e a requerida se manteve inerte.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

É o relatório.

Fundamento e decido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com o conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presente as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91)."

Trata-se de pedido de indenização por lucros cessantes que a autora intentou diante do inadimplemento da ré, que não efetuou a entrega de imóvel adquirido na planta, cuja previsão de entrega se dava em 31 de outubro de 2012, com tolerância máxima de 180 dias, findando portanto em 24/04/2013.

Em que pese a alegação da autora, de que estaria amparada pelo Código de Defesa do Consumidor, esta não é a realidade dos autos.

A relação de consumo apenas se aperfeiçoa quando existentes os elementos objetivo e subjetivo. No caso em concreto, a requerente, administradora de bens imobiliários, não pode ser considerada como destinatária final, já que a utilização do bem será diversa da utilização própria.

Quando o bem ou serviço for utilizado por pessoa jurídica para atingir o seu objeto social, fica descaracterizada a relação de consumo e, portanto, vedada a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Passo à análise da questão prejudicial de mérito, alegada pela requerida.

A requerida alega a ocorrência da prescrição trienal, nos termos do art. 206, §3º, inciso III, do Código Civil, já que a pretensão da autora seria a reparação civil a título de lucros cessantes; sem razão, entretanto.

Em que se pese toda argumentação desenvolvida, conforme o entendimento do colendo STJ, representado pelo REsp nº 1.591.223, o prazo prescricional para o ajuizamento de ação contra construtora por atraso na entrega de imóvel é de 10 anos, pois cuida de descumprimento contratual, trazendo a incidência da regra genérica do artigo 205, do CC.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Nesse mesmo sentido o Resp. nº 1.687.122, do STJ:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS DECORRENTES DE INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESCRIÇÃO DECENAL. AFASTAMENTO DA APLICAÇÃO DO PRAZO TRIENAL. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (STJ - Resp. nº 1.687.122 – Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze – Julgamento 23/11/2017 – DJE 07/12/2017).

Dito isso, passo ao mérito.

A relação jurídica entre as partes, bem como a transação mencionada na inicial, estão comprovadas como o contrato de fls. 17/37 e documentos de fls. 38/55. Não há, aliás, impugnação quanto às alegações do autor, sendo que a ré se atém a alegar a prescrição e a contestar o termo inicial e valor base para a incidência de lucros cessantes.

O prazo estipulado para entrega do imóvel findou em 24/04/2013, tendo sido extrapolado, e muito, sendo que a ré tampouco menciona possível tempo limite para o fim das obras e entrega do bem.

A insurgência da ré, quanto ao termo inicial para a estipulação de alugueis a serem pagos em favor da autora, não tem o mínimo fundamento, devendo ser considerada a data limite para a entrega do bem.

O imóvel já deveria ter sido entregue há aproximadamente 5 anos, sendo que a autora está a demasiado tempo sem utilizar de bem que lhe pertence.

Dessa maneira, de rigor a condenação aos lucros cessantes, no valor do aluguel que a autora receberia, caso locado, até a data da efetiva entrega das chaves. O termo inicial é o dia 24 de abril de 2013, momento em que se vencera a tolerância estabelecida. O valor de 0,5% ao mês sobre o valor do contrato me parece bastante razoável a indenizar a autora.

O valor do contrato foi de R\$ 156.713,70 sendo que, ainda que o imóvel tenha atualmente valor imobiliário maior do que o valor da compra, esse foi o valor da transação e é ele que deve ser utilizado para a realização de qualquer cálculo, em especial porque o imóvel terminado ainda não existe.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação, nos termos do art. 487, inciso I, do NCPC e condeno à ré ao pagamento de 0,5% ao mês sobre o valor do contrato (R\$ 156.713,70), desde abril de 2013 até a data da efetiva entrega das chaves, corrigidos monetariamente pela tabela prática do TJSP desde cada vencimento e com incidência de juros de 1% ao mês, desde a citação.

Vencida na maior parte dos pedidos as custas e despesas processuais serão arcadas


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

pela ré, bem como honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atualizado da condenação.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões. Após, com ou sem resposta, encaminhem os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado, nos termos do Comunicado CG nº 1789/2017, em caso de procedência e procedência parcial da ação, à serventia para lançar a movimentação "Cód. 60698 – Trânsito em Julgado às partes – Proc. em Andamento".

Aguarde-se por 30 dias eventual requerimento da fase de cumprimento de sentença, que deverá ser feito nos moldes dos artigos 523 e 524 do CPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Não havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, os autos de conhecimento seguirão ao arquivo provisório ("Cód. 61614 – Arquivado Provisoriamente"), sem prejuízo de seu desarquivamento a pedido da parte.

Havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, o processo de conhecimento será arquivado definitivamente ("Cód. 61615 – Arquivado Definitivamente"), tudo conforme Comunicado CG nº 1789/2017.

P.I.

São Carlos, 19 de abril de 2018.

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