



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 Comarca de Mogi das Cruzes
 FORO DE MOGI DAS CRUZES
 2^a VARA CÍVEL

Processo Digital nº: **1004084-55.2016.8.26.0361**

Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**

Requerente: **M.S.M. e outro**

Requerido: **J. Bianchi Construtora Ltda e outro**

SENTENÇA

I – RELATÓRIO

M.S.M. e outro ajuizou a presente ação em face de **J. Bianchi Construtora Ltda e outro**, narrando que adquiriram imóvel junto à ré com previsão de entrega para abril de 2015, havendo previsão de prazo de tolerância de 180 dias. Disse que imóvel imóvel foi entregue somente em 14/12/2015. Postulou a condenação solidária das requeridas ao pagamento de multa moratória de 0,5% ao mês sobre o valor pago, mais lucros cessantes (valor de aluguel no período). Reclamou ainda que o imóvel teria área menor do que a ofertada na publicidade, pelo que requereu abatimento do preço. Por fim, pretendeu a obrigação de fazer consistente na entrega da documentação necessária para a liberação de carta de crédito.

Devidamente citada, a parte ré respondeu à ação na forma de contestação, na qual sustentou atraso irrisório na entrega do imóvel devido a fatores extraordinários; inviabilidade de aplicação de multa em favor do comprador; inexistência de danos materiais indenizáveis e ausência de qualquer irregularidade na área do bem. Finalizou pela improcedência do pleito.

Houve réplica.

Designada prova pericial, veio o laudo aos autos, manifestando-se as partes.

É o relatório.

II FUNDAMENTAÇÃO

1. O processo está pronto para julgamento no estado em que se encontra. É dispensável a produção probatória adicional (em audiência) para fins de resolução da causa, apresentando-se como um poder-dever do magistrado dar imediata solução à contenda quando possível fazê-lo sem maiores delongas, forte no artigo 355, I, do Código de Processo Civil, em última instância dando fiel cumprimento ao comando constitucional da razoável duração do processo (art. 5º LXXVIII, da Constituição Federal). Passo, portanto, ao julgamento imediato do mérito.

2. Houve atraso injustificável na entrega da obra.

Primeiramente, cumpre esclarecer que a entrega da unidade imobiliária somente ocorre com a efetiva entrega das chaves aos compradores, não bastando (nem de longe) a obtenção do “Habite-se” junto aos órgãos municipais, muito menos seu mero



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 Comarca de Mogi das Cruzes
 FORO DE MOGI DAS CRUZES
 2^a VARA CÍVEL

Lauda 1/4

requerimento. Ora, evidente ser unicamente com efetivação da posse pelos adquirentes, independentemente de disposição contratual diversa (abusiva, sendo nula de pleno direito, a teor do artigo 51 do Código de Defesa do Consumidor), que se pode considerar cumprida a obrigação da empreiteira ou construtora.

No contrato de compromisso de compra e venda celebrado entre as partes estabeleceu-se como data prevista para término da obra 25/04/2015, prevendose tolerância de 180 dias, ou seja, o prazo derradeiro era 25/10/2015, o qual não foi cumprido.

Quanto ao prazo de tolerância de 180 dias para a entrega do imóvel, saliento que tal cláusula é válida. Trata-se de lapso razoável que assegura à construtora um período suplementar para entrega do imóvel a fim de solucionar eventuais (costumeiras) dificuldades que podem surgir no decurso da realização do empreendimento. Segundo o Tribunal Bandeirante, “os seis meses previstos de dilação, independentemente de qualquer justificativa, são justamente para suprir quaisquer eventualidades, na previsão inicial, para a entrega do bem, o que é razoável, por se tratar de contrato, cuja execução depende de um conjunto de fatores, como financiamento, fornecedores, intempéries, trabalhadores, etc., incluindo-se entraves burocráticos para expedição do habite-se” (AC nº 1113848-51.2014.8.26.0100, 1^a Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Alcides Leopoldo e Silva Júnior, j. 26/07/2016). Na espécie, esta cláusula foi redigida de forma clara, possibilitando aos compradores seu pleno entendimento e compreensão. Desta forma, não se apresenta abusiva.

Acontece que o imóvel somente foi entregue em 14/12/2015. A justificativa apresentada para o atraso foi o clima chuvoso. Longe de ser suficiente. Trata-se de fato absolutamente previsível, ainda mais para pessoas jurídicas especializadas no setor, não podendo ser entendida como caso fortuito/força maior poderia e deveria ter sido previamente computada no prazo, a fim de que os imóveis fossem entregues dentro do prazo ajustado. Nesse sentido já se manifestou o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

INDENIZAÇÃO. IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. CASO FORTUITO EXTERNO (CHUVAS E ESCASSEZ DE MÃO DE OBRA). NÃO VERIFICAÇÃO. TERMO FINAL DA OBRIGAÇÃO DA VENDEDORA. ENTREGA DAS CHAVES. DANO MATERIAL.

AUSÊNCIA DE PROVA. IMPROCEDÊNCIA. DANO MORAL. OCORRÊNCIA. Insurgência contra sentença de parcial procedência. Sentença reformada. 1. Cláusula de tolerância. Validade quanto estabelece claramente tolerância de 180 dias para a entrega da unidade autônoma. Precedente. 2. Caso fortuito. Não há caso fortuito externo a afastar a responsabilidade da ré pelo atraso, pois as circunstâncias alegadas (escassez de mão de obra e chuvas) não fogem, ou não deveriam fugir, ao seu poder de absorção e reação, à luz da teoria do risco empresarial. 3. Termo final da obrigação. O termo final da obrigação da ré corresponde à data da efetiva entrega das chaves do imóvel ao autor, não se limitando à expedição do “habite-se”. 4. Danos materiais. Indenização por dano material depende da prova de sua ocorrência e extensão, que não foi realizada no caso. 5. Dano



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 Comarca de Mogi das Cruzes
 FORO DE MOGI DAS CRUZES
 2^a VARA CÍVEL

moral indenizável. Atraso de um ano na entrega das chaves que configura dano moral indenizável, fixado em R\$ 40.000,00. Recursos parcialmente

Lauda 2/4

provados (TJSP, AC nº 0188172-97.2012.8.26.0100, 3^a Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Carlos Alberto de Salles, j. 25/03/2014).

Por tais razões, está caracterizada a mora das rés, diante do atraso na entrega da unidade adquirida pela parte autora. Não há dúvidas de que aquele que adquire um imóvel tem a legítima expectativa de recebê-lo na data prometida pela construtora e, independentemente da finalidade que a ele seria dada, o atraso na sua entrega ocasiona prejuízos. Por conseguinte, aplica-se aqui o disposto no artigo 389 do Código Civil: “não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado”.

3. Segundo a jurisprudência do tribunal bandeirante a que perfilho: “como decorrência da mora e em respeito ao sinalagma que, em regra, deve se verificar nas relações negociais (evitando, assim, o enriquecimento sem causa de qualquer dos contratantes), tem-se que a multa moratória instituída na cláusula VII-1 do instrumento contratual ora mitigado é interpretada não apenas em prejuízo do consumidor. Redigida pela livre vontade da requerida, à luz da legislação consumerista (artigos 47 e 6º, inciso V, ambos do CDC), tal parte também a ela se sujeita. A propósito, mister observar que o Código de Defesa do Consumidor trouxe, como parâmetro, os princípios da “boa-fé” e “equidade” e os “fundamentais” do sistema jurídico a que pertence, este último um tópico de não fácil elucidação, a não ser retornando aos três grandes colocados pelos romanos (Dig. 1.1.10.1, Ulpianus 1 reg.: *honeste vivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere*) e que certamente estão presentes hoje, embora geralmente subentendidos, em toda a atividade jurídica, sobretudo, a de interpretação e aplicação do Direito, observando-se ainda que a Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro refere-se, no artigo 5º, aos ‘fins sociais’ e às ‘exigências do bem comum’ e, no artigo 4º, aos ‘princípios gerais do direito’ (Questões Contratuais no Código de Defesa do Consumidor. São Paulo: Atlas, 1993, págs. 58-59). Por isso o mais razoável é condenar as requeridas ao pagamento da multa moratória contratual, qual seja: de 2% sobre o valor do saldo ainda em aberto na data em que foi configurada a mora (respeitados os parâmetros de atualização da dívida contratualmente fixados)” (TJSP, AC nº 1032281-32.2013.8.26.0100, 3^a Câmara de Direito Privado, Rel. Beretta da Silveira, j. 25/03/2014).

Portanto, cabível aqui a fixação da multa moratória em 2% do valor do débito.

4. Quanto aos lucros cessantes, houve efetiva comprovação de que a parte autora teve de alugar um imóvel no período, devendo, por conta da mora, correr tal despesa por responsabilidade das demandadas, até a entrega das chaves do bem adquirido. Ora, o direito civil consagrou um amplo dever legal de não lesar ao qual corresponde a obrigação de indenizar, aplicável sempre que, de um comportamento contrário àquele dever legal, surtir algum prejuízo injusto para outrem. Tem-se a materialização do princípio do *restitutio in integrum* (CC, arts. 186 e 927).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 Comarca de Mogi das Cruzes
 FORO DE MOGI DAS CRUZES
 2ª VARA CÍVEL

5. Não há que falar em abatimento da valor com base em diferença em área. A **um** porque inviável a “alegação de que a área útil do imóvel era inferior à informada na publicidade e no contrato. Área privativa calculada eixo a eixo, informação transmitida aos autores” (TJSP, AC nº 0008743-54.2009.8.26.0011, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Jesus Lofrano, j. 05/02/2013). A **dois** porque a análise apresentada pelo

Lauda 3/4

perito oficial deve ser prestigiada. Perante a existência de elementos técnicos, seguros e exatos, deve o laudo oficial prevalecer e ser considerado para fins de resolução da lide (TJSP, AC nº 9080515-88.2008.8.26.0000, 35ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. José Malerbi, j. 13/02/2012). A diferença verificada é irrisória (centímetros) não dando causa a alteração nos valores pactuados.

6. A parte ré deve proceder à entrega dos documentos indicados na inicial para fins de liberação das cartas de crédito, sob pena de multa diária.

É a decisão.

III DISPOSITIVO

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido inicial formulado nesta ação e, por consequência, **CONDENO** as réis, solidariamente: **(a)** a indenizar a parte autora em valor correspondente 2% do débito em aberto, valor a ser acrescido de correção monetária pela tabela prática do TJSP, a contar da propositura da demanda, bem como de juros de mora contados da data da citação, estes últimos calculados à taxa de 1% ao mês (art. 406 do CC c/c 161, § 1º do CTN); **(b)** a pagar os aluguéis e despesas agregadas (condomínio e IPTU) desde a expiração do prazo final para entrega do bem (25/10/2015) até a disponibilização das chaves (14/12/2015), valor a ser acrescido de correção monetária pela tabela prática do TJSP, a contar de cada desembolso, bem como de juros de mora contados da data da citação, estes últimos calculados à taxa de 1% ao mês (art. 406 do CC c/c 161, § 1º do CTN); **(c)** a proceder à entrega da documentação indicada na inicial (p. 15), no prazo de 30 dias, sob pena de multa diária a ser fixada em eventual cumprimento de sentença.

Considerando a sucumbência parcial (art. 86 do CPC) e o teor do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil: **CONDENO** a parte ré ao pagamento de 40% das despesas processuais e mais ao pagamento dos honorários advocatícios da parte autora, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da condenação. Por outro lado, **CONDENO** a parte autora ao pagamento de 60% das despesas processuais e mais ao pagamento dos honorários advocatícios da parte ré, que fixo por equidade em R\$ 1.500,00.

DECLARO, por fim, resolvido o mérito do processo, o que faço com fundamento no artigo 487, I, do Código de Processo Civil.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Mogi das Cruzes, 02 de março de 2017.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Comarca de Mogi das Cruzes
FORO DE MOGI DAS CRUZES
2^a VARA CÍVEL

Jean Thiago Vilbert Pereira Juiz Substituto

Documento assinado digitalmente nos termos da Lei nº 11.419/2006, conforme impressão à margem direita.

Lauda 4/4