



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

6ª VARA CÍVEL

RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP -
CEP 06414-140

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

devidas, o que na data do ajuizamento correspondia a R\$ 1.758,68. Juntaram documentos às fls. 22/130.

A ré contestou (fls. 137/160), defendendo, resumidamente, que agiu de boa-fé, a evidenciar a ausência de responsabilidade objetiva, pois a situação foi gerada pela crise pandêmica, que atingiu inclusive a CEF, sem qualquer ingerência da requerida. Apontou que consta do contrato firmado entre as partes que a data prevista para a entrega da Torre 01 do empreendimento seria de 38 (trinta e oito) meses, a partir da assinatura do primeiro grupo de contrato de financiamento desta fase junto à Caixa, que no caso ocorreu em 11/12/2020, sem contar, ainda, o prazo de 180 dias de carência. Pontuou que o prazo previsto para conclusão da obra, caso não houvesse nenhuma intercorrência, seria 09/08/2024, a contar da data da assinatura do financiamento e, assim sendo, não há que se falar em atraso, devido à previsão contratual. Acrescentou que falta apenas terminar a área comum do empreendimento. Discorreu sobre o prazo de entrega da obra e a validade das disposições contratuais. Sustentou a ausência de direito de recebimento de indenização por lucros cessantes, que, caso reconhecida, deverá obedecer aos critérios expostos pela requerida. Por fim, tratou da aplicação dos juros. Juntou documentos (fls. 161/284).

Sobreveio manifestação sobre a contestação (fls. 288/304).

É o relatório.

Fundamento e decido.

O processo comporta julgamento antecipado da lide, sendo desnecessária dilação probatória, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois há elementos suficientes nos autos para a solução da demanda.

Inexistindo preliminares nem nulidades e irregularidades a serem sanadas, passo ao julgamento do mérito.

No mérito, o pedido é **procedente**.

De início, cumpre destacar que a relação havida entre as partes submete-se à regência das normas dispostas no Código de Defesa do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

6ª VARA CÍVEL

RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP -
CEP 06414-140

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Consumidor, consoante interpretação do artigo 2º, *caput*, e do artigo 3º, *caput*, ambos da Lei 8.078/90.

Na forma como dispõe o artigo 6º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor, a inversão do ônus da prova constitui instrumento jurídico estabelecido pela legislação com o fim de facilitar ao consumidor a defesa de seus direitos em Juízo, mormente quando atendidas uma das seguintes condições, conforme ensina a doutrina, para tal mister, a saber, a hipossuficiência e a verossimilhança das alegações autorais.

A hipossuficiência em comento refere-se à vulnerabilidade do consumidor em três configurações: a técnica, ante a falta de conhecimento a respeito das características constitutivas do produto comercializado ou de seu uso específico; a jurídica, verificada pela *"falta de conhecimentos jurídicos específicos, conhecimentos de contabilidade ou de economia"*; e, por fim, a socioeconômica, em que o *"fornecedor que por sua posição de monopólio, fático ou jurídico, por seu grande poder econômico ou em razão da essencialidade do serviço, impõe sua superioridade a todos que com ele contratam"* (Cláudia Lima Marques. Contratos no Código de Defesa do Consumidor, 3ª ed. São Paulo: RT, p.147-149).

A verossimilhança, noutro giro, decorre da plausibilidade das alegações feitas pelo autor em conjunção com os elementos probatórios iniciais por ele trazidos ao processo, bem como da probabilidade do direito invocado, ambas características a dar um verniz de veracidade aos fatos articulados na narrativa da parte autora.

No caso em tela, entendo que estão preenchidos os requisitos acima, razão pela qual inverte o ônus da prova.

A cláusula 5.1 (fls. 59/60), do contrato firmado entre as partes (fls. 41/79), estipula o prazo de entrega da obra, em referência ao Capítulo IV do Quadro Resumo (item 4.1), determinando que tal prazo finda em 31/05/2023 (fls. 33/34).

É cediço que os contratos devem ser interpretados de maneira mais



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

6ª VARA CÍVEL

RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP -
CEP 06414-140

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

favorável ao consumidor e segundo os ditames do princípio da boa-fé objetiva. Fixada tal premissa, não há como acolher o argumento da parte ré de que a data de previsão de entrega é 09/08/2024, visto que o contrato entabulado entre a construtora e os autores prevê claramente que a entrega do imóvel ocorreria em 31 de maio de 2023.

A propósito, na esteira da jurisprudência, contrato para aquisição de imóvel com unidade autônoma em construção, deve estipular prazo certo para entrega do imóvel, sendo que o contrato que jaz data incerta, por condicioná-la a evento futuro, coloca o consumidor em desvantagem exagerada e afigura-se abusiva (art. 51, IV, e seu §1º, CDC), devendo a mesma ser declarada nula.

Consigno que não é caso de nulidade da referida cláusula (4.1), haja vista que contrato para aquisição de imóvel com unidade autônoma em construção deve estipular prazo certo para entrega do imóvel, como já decidido pela Corte Superior.

Considerando o prazo de tolerância de 180 dias (fls. 54), o imóvel deveria ter sido entregue até 30 de novembro de 2023.

Entretanto, a jurisprudência firmada sob o rito dos recursos repetitivos, objeto do Tema 996 do STJ, aplica-se exclusivamente às unidades habitacionais integrantes do programa denominado Minha Casa Minha Vida ou financiados de forma associativa, o que não se adéqua a hipótese dos autos, por se tratar de empréstimo com recursos SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo) não MCMV (Minha Casa Minha Vida).

Pertinente pontuar que é irrelevante a data do "habite-se". É que a *"A expedição do habite-se, quando não coincidir com a imediata disponibilização física do imóvel ao promitente comprador, não afasta a mora contratual atribuída à vendedora"* (Súmula 160, do TJSP), de modo que a entrega do imóvel ocorre com a entrega das chaves e não com o habite-se.

Nesses moldes, a parte consumidora adquiriu o imóvel com a legítima expectativa de que estaria habitando o bem até maio de 2023.

Ainda com base no entendimento do Superior Tribunal de Justiça, o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

6ª VARA CÍVEL

RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP -
CEP 06414-140

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

prejuízo pelo atraso na entrega do imóvel é presumido.

Por conseguinte, tem-se que a ré está em atraso com a entrega do imóvel objeto desta ação.

Contudo, o imóvel ainda não foi entregue, já que existe a previsão para junho/2024, consoante Informativo de fls. 91/92.

Além do mais, as justificativas da ré sobre o atraso nas obras, relacionadas à crise econômica instaurada com a Pandemia Covid-19, não merecem acolhida, havendo entendimento sumulado pelo E. TJSP sobre o assunto, conforme segue: *“Súmula 161 - Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram “res inter alios acta” em relação ao compromissário adquirente”*.

Oportuna, ainda, a transcrição da Súmula 162, do E. Tribunal bandeirante: *“Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio”*.

Nesse contexto, tendo em vista que os autores se viram privados da utilização do imóvel no prazo estimado, o pedido indenizatório por lucros cessantes deve ser acolhido.

Tendo o valor da fruição do imóvel sido fixado pelo art. 67-A da Lei nº 13.786/2018, adota-se tal percentual no presente caso, correspondente a 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, *pro rata die*, devendo incidir pelo período de atraso da entrega do bem.

Posto isso, JULGO PROCEDENTE o pedido deduzido e extinto o processo, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para CONDENAR a ré a pagar à parte autora indenização no valor de 0,5% do valor do contrato por mês de atraso, acrescentando-se os demais meses até que ocorra a efetiva posse do imóvel com a entrega das chaves, incluída a totalidade



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE BARUERI

FORO DE BARUERI

6ª VARA CÍVEL

RUA DESEMBARGADOR CELSO LUIZ LIMONGI, 84, Barueri - SP -
CEP 06414-140

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

da área comum, a ser apurado em fase de cumprimento de sentença, atualizado monetariamente (Tabela Prática do TJSP) a contar dos respectivos meses e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação.

Condeno, ainda, a requerida, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários que fixo em R\$ 1.500,00, nos termos do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil.

No caso de oposição de embargos de declaração manifestamente protelatórios, aplicar-se-á multa de até 2% (dois por cento) sobre o valor da causa, nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC, e, em caso de reincidência, a multa será elevada em até 10% (dez por cento), nos termos do § 3º do mesmo artigo.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo novo CPC, que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do CPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo legal. Decorrido o prazo, com ou sem manifestação, encaminhem-se os autos ao Egrégio Tribunal "ad quem", com as anotações e cautelas de praxe e as nossas homenagens (art. 1.010, § 3º, CPC/15).

Certificado o trânsito em julgado, arquivem-se os autos observadas as cautelas de praxe, procedendo-se as devidas anotações.

Publique-se. Intimem-se.

Barueri, 08 de abril de 2024.

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