



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARUJÁ

FORO DE ARUJÁ

2ª VARA

AVENIDA ALBINO RODRIGUES NEVES, 394, Arujá - SP - CEP 07401-125

SENTENÇA

Processo nº: [REDACTED]
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Indenização por Dano Material**
 Requerente: [REDACTED]
 Requerido: **Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). [REDACTED]

Trata-se de demanda movida por [REDACTED] contra [REDACTED] EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.. Em síntese, ante ao atraso na entrega a unidade 802 – bloco 02 – do Residencial [REDACTED] Arujá, adquirido através do contrato de fls. 25/42, requer a condenação da requerida ao pagamento de lucros cessantes no importe de 0,5% do valor de imóvel ao mês, referente ao período de junho/2021 a julho/2022 (data da entrega das chaves).

Contestação às fls. 218/232, pela improcedência.

Réplica às fls. 291/307.

As partes pugnam pelo julgamento antecipado (fls. 312/315)

Designou-se audiência de tentativa de conciliação (fls. 316), todavia, sem sucesso (fls. 324).

É o relatório.

Fundamento e decido.

Promovo o julgamento antecipado do mérito (art. 355, I, CPC).

Não há necessidade de produção de outras provas e a matéria controvertida é exclusivamente de direito. Em homenagem ao princípio da celeridade (art. 4º, CPC e art. 5º, LXXVIII, CF), incumbe ao magistrado zelar pela razoável duração do processo (art. 139, II, CPC), indeferindo as diligências inúteis e protelatórias (art. 370, parágrafo único, CPC).

Estão presentes as condições da ação e os pressupostos processuais.

No mérito, os pedidos são procedentes.

Trata-se de evidente relação de consumo, na qual a autora é destinatária final de unidade imobiliária, construída e empreendida de forma contínua e habitual pelo réu,

[REDACTED] - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARUJÁ

FORO DE ARUJÁ

2ª VARA

AVENIDA ALBINO RODRIGUES NEVES, 394, Arujá - SP - CEP 07401-125

enquadrando-se as partes nos conceitos de consumidor e fornecedor (artigos 2º e 3º da Lei 8.078/90).

Destarte, aplicáveis os princípios estatuídos na legislação consumerista, em especial o reconhecimento da vulnerabilidade dos consumidores e a facilitação de sua defesa, bem como a responsabilidade objetiva da fornecedora (artigo 4º, inciso I, artigo 6º, inciso VIII, e artigo 14, todos da Lei 8.078/90).

Delineada a responsabilidade objetiva da parte ré, pela natureza da relação travada com o consumidor, imprescindível a apreciação do panorama fático-jurídico, sendo despendianda qualquer discussão acerca da existência ou não de conduta culposa.

No presente caso, além de incontroverso, restou provado documentalmente que a parte autora adquiriu da parte ré a unidade autônoma nº 802, do bloco 02, do empreendimento Residencial Splendya Arujá, situado na Estrada dos Limoeiros, n. 955, Bairro do Limoeiro, na cidade de Arujá/SP, por meio de instrumento particular de promessa de compra e venda, firmado no dia 03/06/2017, com a requerida, pelo preço total de R\$ 282.609,29 (fls. 25/42).

Feitas essas considerações, de início, cumpre consignar que, na hipótese dos autos, ainda que não se trate propriamente de imóvel adquirido por meio do programa "Minha Casa, Minha Vida", entendo que não há razão que justifique entendimento diverso quanto à aplicabilidade da tese fixada no Tema 996 do Superior Tribunal de Justiça (REsp 1729593/SP), na medida em que, se tratando de relação consumerista, bem como de contrato de adesão, as cláusulas devem ser interpretadas em favor do consumidor.

Com efeito, em seu julgamento, foram firmadas as seguintes teses:

As teses firmadas, para os fins do artigo 1.036 do CPC/2015, em contrato de promessa de compra e venda de imóvel na planta, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, para os beneficiários das faixas de renda 1, 5, 2 e 3, foram as seguintes:

1.1. Na aquisição de unidades autônomas em construção, o contrato deverá estabelecer, de forma clara, expressa e inteligível, o prazo certo para a entrega do imóvel, o qual não poderá estar vinculado à concessão do financiamento, ou a nenhum outro negócio jurídico, exceto o acréscimo do prazo de tolerância;

1.2. No caso de descumprimento do prazo para a entrega do imóvel, incluído o período de tolerância, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento de indenização, na forma de aluguel mensal, com base no valor locatício de imóvel assemelhado, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma.

1.3. É ilícito cobrar do adquirente juros de obra, ou outro encargo equivalente, após o prazo ajustado no contrato para a entrega das chaves da unidade



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARUJÁ

FORO DE ARUJÁ

2ª VARA

AVENIDA ALBINO RODRIGUES NEVES, 394, Arujá - SP - CEP 07401-125

autônoma, incluído o período de tolerância.

1.4. O descumprimento do prazo de entrega do imóvel, computado o período de tolerância, faz cessar a incidência de correção monetária sobre o saldo devedor com base em indexador setorial, que reflete o custo da construção civil, o qual deverá ser substituído pelo IPCA, salvo quando este último for mais gravoso ao consumidor. – destaque não consta do original.

No caso em tela, o prazo para conclusão das obras era 30/12/2020 (fls. 25), admitida a tolerância de 180 dias de atraso, os quais devem ser contados em dias corridos e não úteis como alega a parte ré, sendo nulo o item V.8 do contrato em tal ponto (fls. 37).

A propósito:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Atraso na entrega da obra – Prazo de tolerância de 180 dias corridos e não dias úteis – Previsão contratual de penalidades pelo atraso – Observância – Recurso desprovido. (TJ-SP - AC: 10138262820188260008 SP 1013826-28.2018.8.26.0008, Relator: Alcides Leopoldo, Data de Julgamento: 11/09/2019, 4ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 11/09/2019).

Na espécie, computado a tolerância de 180 dias, o termo final para a entrega do imóvel se daria aos 30/06/2021 e, assim, os documentos que instruem o feito, em especial e-mail de fls. 53, que faz referência a entrega das chaves somente em junho/2022, evidencia o atraso das obras.

No mais, verifica-se que a cláusula V.12 do instrumento particular *sub judice* (fls. 37), ao condicionar a entrega das chaves à concessão do financiamento, encontra-se em total dissonância com a tese firmada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, reputando-se, por consequência, abusiva (artigo 51, IV, CDC).

Neste cenário, dispõe a Súmula 162¹ do TJSP que "*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*".

Anota-se, por oportuno, que a alegação de que o imóvel estaria à disposição da requerente desde outubro/2021, além de não ter vindo acompanhada de qualquer documentação que lhe dê suporte, vai de encontro com o teor dos e-mails de fls. 59/60 (datado de 08/04/2022) que indicam que até aquele momento o empreendimento sequer possuía ligação de água ativa com a Sabesp.

Destarte, resta evidente que são devidos os lucros cessantes, no valor de 0,5% mensal sobre o valor atualizado do contrato, cujo termo inicial é o fim do prazo de entrega

¹ <https://www.tjsp.jus.br/Download/Portal/Biblioteca/Biblioteca/Legislacao/SumulasTJSP.pdf>

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE ARUJÁ

FORO DE ARUJÁ

2ª VARA

AVENIDA ALBINO RODRIGUES NEVES, 394, Arujá - SP - CEP 07401-125

acrescido da tolerância (30/06/2021). Já em relação ao termo final, aplicável - na espécie - a data da entrega das chaves, considerada, para tanto, junho/2022, conforme noticiado pela autora (fls. 04) e não impugnado especificamente pela ré.

Sem prejuízo, importa salientar que a ré não comprovou a ocorrência de fatos imprevisíveis e extraordinários, o que era seu dever, conforme artigo 373, inciso II do CPC, c.c. artigo 6º, VIII, do CDC.

Ante o exposto, resolvo o mérito (art. 487, I, CPC) e julgo **PROCEDENTES** os pedidos da demanda movida por [REDACTED] contra [REDACTED] EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., condenando a parte requerida ao pagamento de indenização por danos materiais por lucros cessantes, fixada em 0,5% (meio por cento), mensais, calculados sobre o valor atualizado do contrato, desde a data de 30/06/2021 até efetiva entrega das chaves (junho/2022), nos termos da fundamentação, com correção monetária e juros desde a citação.

Condeno a parte requerida ao pagamento integral das custas e despesas processuais, bem honorários advocatícios de sucumbência em favor do patrono da parte autora, que fixo em 10% do valor da condenação atualizado pela Tabela Prática do E. TJSP, com juros de mora simples de 1% ao mês desde o trânsito em julgado (art. 85, §16, CPC).

Se a parte vencida for beneficiária da gratuidade, a condenação nas verbas de sucumbência estará sujeita a condição suspensiva de exigibilidade (art. 98, §3º, CPC).

Em caso de recurso de apelação, ciência à parte contrária para, querendo, apresentar contrarrazões (art. 1.010, §1º do CPC), lembrando-se que o juízo de admissibilidade será feito diretamente pela Instância Superior (art. 1.010, §3º, CPC).

Oportunamente, e se for o caso, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo para julgamento dos apelos com as homenagens e cautelas de estilo, independentemente de nova decisão.

Nada sendo requerido, oportunamente, arquivem-se os autos.

Publique-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Arujá, 25 de abril de 2024.