



Empresário paga R\$ 84 mil por atrasar entrega de casas

01/09/2005

Um empresário vai ter de pagar R\$ 84 mil de indenização de lucros cessantes a um cliente que foi prejudicado com o atraso na entrega de sete unidades imobiliárias em Sobradinho, no Distrito Federal. A juíza Maria de Fátima Rafael de Aguiar Ramos, da 11ª Vara Cível de Brasília, também condenou o réu a pagar ao credor R\$ 300 mensal, por unidade prometida, desde a data da propositura da ação até a efetiva entrega, conforme se apurar em liquidação de sentença.

De acordo com o processo, o contrato firmado entre as partes previa a compra e venda de sete unidades imobiliárias. Os imóveis estavam previstos para 30 de março de 1999, mas até o momento não foram entregues. O aluguel de cada unidade está estimado em R\$ 300, de forma que os lucros cessantes referentes às sete unidades totalizam R\$ 84 mil.

Citado por hora certa, o réu não apresentou contestação, mas a curadoria de ausentes, ao se manifestar nos autos, defendeu a nulidade da citação, pois teria sido efetivada em local sem morador. Chamadas às partes para apresentar provas, o requerido compareceu espontaneamente nos autos e pediu a produção de prova testemunhal para comprovar que a demora na conclusão das obras deu-se em virtude da falta de pagamento das parcelas ajustadas.

Ao decidir a questão, a juíza entendeu que o argumento da curadoria de ausentes no sentido de que a citação é nula não procede, uma vez que o réu foi citado no local de trabalho e sequer argüiu a nulidade na primeira vez em que compareceu nos autos. Além do mais, o artigo 322 do Código Civil determina que, contra o revel, correrão os prazos, independentemente de intimação, podendo ele, no entanto, intervir no processo em qualquer fase, recebendo-o no estado em que se encontra.

Mais adiante, a magistrada afirma que o argumento da curadoria de ausentes pela “negativa geral” tornam controvertidos os fatos narrados na inicial, mas não reabre a possibilidade de produção de provas sobre fatos não trazidos na contestação.

Conseqüentemente, o revel não pode arrolar testemunhas para serem ouvidas sobre fatos e argumentos que não alegou.

No curso do processo, o réu requereu a oitiva de testemunhas para comprovar que a demora na entrega deveu-se à falta de pagamento, porém cláusula do processo comprova que houve pagamento à vista. Além disso, ficou evidenciado que o atraso na entrega da obra se deu por culpa do réu, o que impossibilitou o autor de auferir lucros com o imóvel. Por esse motivo, não há como eximi-lo do pagamento dos lucros cessantes.

Leia a íntegra da decisão

Circunscrição: 1 - BRASILIA



Processo: 2002.01.1.075106-0

Vara : 211 - DECIMA PRIMEIRA VARA CIVEL

Processo n.º 2002.01.1.075106-0 - INDENIZAÇÃO - 11a Vara Cível de Brasília

Autor: Geovani Antunes Meireles

Réu: Kleber Maia de Oliveira

Juíza: Maria de Fátima Rafael de Aguiar Ramos

Trata-se de ação proposta por Geovani Antunes Meireles contra Kleber Maia de Oliveira, onde busca indenização pelos lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega de diversas unidades imobiliárias.

Alegou, em suma, que firmou com o Réu o contrato de compra e venda de sete unidades imobiliárias a serem construídas na QMS 32, Lotes 07 a 09, Centro Comercial e Residencial Fenix II, Condomínio Mini Chácara - Sobradinho - DF.

Disse que os imóveis foram prometidos para o dia 30/03/1999, mas ainda não foram entregues.

Ressaltou que o aluguel de cada unidade está estimado em R\$ 300,00 (trezentos reais) mensais, de forma que os lucros cessantes relativos aos sete apartamentos totalizam R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro reais).

Pediu a condenação do Réu ao pagamento de R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro reais) e dos aluguéis que vencerem até a efetiva entrega das unidades imobiliárias.

A petição inicial veio acompanhada dos documentos de fls. 05/26.

O Réu foi citado por hora certa e não contestou a ação.

A Curadoria de Ausentes apresentou a contestação de fls. 75/76 e argüiu a nulidade da citação, porque foi efetivada em local sem morador.

No mérito, contestou por negativa geral.

Instadas as partes para especificar provas, o Réu compareceu espontaneamente nos autos e pediu a produção de prova testemunhal para comprovar que a demora na conclusão das obras decorreu da falta de pagamento das parcelas ajustadas.

É o relatório.

DECIDO:

Trata-se de indenização por lucros cessantes resultantes da demora na entrega de sete unidades imobiliárias em construção.

A arguição da Curadoria de Ausentes de que a citação é nula não procede, porque o Réu foi citado no local do trabalho e sequer arguiu a nulidade na primeira vez que compareceu nos autos.

Nos termos do artigo 322 do Código Civil, contra o revel correrão os prazos independentemente de intimação. Poderá ele, no entanto, intervir no processo em qualquer fase, recebendo-o no estado em que se encontra.

A apresentação da defesa pela Curadoria de Ausentes por negativa geral torna controvertidos os fatos narrados na inicial (art. 302, parágrafo único, do CPC), mas não reabre a possibilidade de produção de provas sobre fatos não trazidos na contestação.

Consequentemente, o revel não pode arrolar testemunhas para serem ouvidas sobre fatos e argumentos que não alegou.

Note-se que o Réu requereu a oitiva de testemunhas para comprovar que a demora na entrega das unidades prometidas deve-se à falta de pagamento do preço ajustado.

No entanto, na Cláusula Quarta do Contrato Particular de Compra e Venda consta que houve pagamento do preço à vista.

Restando evidenciado que a demora na entrega da obra se deu por culpa do réu, impossibilitando o autor de auferir lucros com o imóvel, não há como eximi-lo da condenação por lucros cessantes.

Pelo que se depreende das provas carreadas aos autos, o Réu deixou de cumprir obrigação contratual de entregar os imóveis no tempo estipulado, devendo, portanto, responder por perdas e danos de acordo com o que preconiza o art. 1.056 do Código Civil, verbis:

“Não cumprindo a obrigação, ou deixando de cumpri-la pelo modo e tempo devidos, responde o devedor por perdas e danos.”

No mesmo sentido, dispõe o caput do art. 1.059 da Lei Substantiva Civil que:

“Salvo as exceções previstas neste Código, de modo expresse, as perdas e danos devidos ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar”.

A orientação jurisprudencial do egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios é no sentido de se indenizar pelos lucros cessantes tomando-se por base os aluguéis de um imóvel semelhante.

Confira-se:

“CIVIL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO NA ENTREGA DA OBRA - INDENIZAÇÃO - LUCROS CESSANTES - IMÓVEL FINANCIADO. Sendo inconteste o atraso na entrega do imóvel prometido à venda, patente é o direito do promissário comprador em ver-se ressarcido do que deixou de auferir com a locação do bem. A indenização há de ser calculada com base na integralidade do aluguel de imóvel semelhante ao objeto do contrato, ainda que o



bem não tenha sido integralmente quitado.” (APC 20010150071297, Quarta Turma Cível, Rel. Des. Sérgio Bittencourt, DJU 12/02/2003, pág. 49)

Ante o exposto, julgo procedente o pedido e condeno o Réu ao pagamento de indenização por lucros cessantes no valor de R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais), com acréscimo de correção monetária, desde a data da propositura da demanda, e de juros de mora, a contar da citação.

Condeno o Réu a pagar indenização equivalente a R\$ 300,00 (trezentos reais) mensais, por unidade prometida, desde a data da propositura da demanda e até a efetiva entrega, conforme se apurar em liquidação de sentença.

Condeno o Réu ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, arbitrados em 10% (dez por cento) do valor da condenação.

Publique-se.

Registre-se.

Intimem-se.

Brasília, 17 de agosto de 2005.

Maria de Fátima Rafael de Aguiar Ramos Juíza de Direito

(Processo n.º 2002.01.1.075106-0)

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/2005-set-01/empresario_paga_84_mil_atrasar_entrega_casas/