JUSTUTOR

Sentença 01379

A Agência de Turismo Beta ajuizou ação, sob o rito comum ordinário, contra a Construtora e Incorporadora Alfa, alegando que adquirira, em 20/5/2007, os direitos de compra de uma sala para escritório, mediante instrumento de cessão de direitos, que contara com a anuência da ré. Argumentou, ainda, que a data prevista para a entrega do imóvel era 20/5/2010, com tolerância de mais 180 dias, para os casos fortuitos ou de força maior, e que o imóvel somente lhe fora entregue em 20/6/2011. Registrou, também, a autora que a entrega das chaves fora condicionada à assinatura de um termo de plena quitação das obrigações assumidas pelas partes no contrato, mas que, antes de firmá-lo, procedera à notificação extrajudicial da ré, ressalvando a cláusula referente ao prazo de entrega da obra.

Aduziu a inexistência de qualquer motivo que justificasse o atraso da obra, entendendo ter o direito de ser indenizada, no valor gasto com aluguéis até a data em que instalou, no local adquirido, sua nova filial, o que ocorreu em 20/8/2011, após concluída a reforma no local, cujo projeto já estava pronto e para a qual já havia contratado um arquiteto e a mão de obra necessária para a execução da obra. Alegou, também, que sofrera profundo abalo ante a demora na entrega das chaves, visto que, não tendo instalado sua filial na data prevista, deixara sua clientela frustrada com a indisponibilidade da nova sala. Referiu, ainda, ter sofrido imenso prejuízo, uma vez que perdera a chance de celebrar contratos na região em que se localiza a sala comercial adquirida.

A autora requereu a procedência do pedido, com a condenação da ré ao pagamento de R$ 30 mil (R$ 2 mil por mês de aluguel pago em outra sala comercial), fazendo a juntada dos recibos; de R$ 100 mil a título de dano moral e de R$ 50 mil pelos danos acarretados pela perda da chance de celebração de contratos, tudo com juros e correção monetária, além das custas processuais e dos honorários advocatícios.

Regularmente citada, a ré apresentou contestação. Em preliminar, alegou a impossibilidade jurídica do pedido, por não haver, no ordenamento jurídico, previsão para indenização pela perda de chance tampouco por dano moral sofrido por pessoa jurídica. Alegou, ainda, que a assinatura do termo representava um óbice à propositura da ação e que a inflação havia ocasionado retardamento na conclusão da obra, fato que, segundo ela, imporia a aplicação da teoria da imprevisão.

Alegou a inexistência de previsão legal para o pagamento das quantias pleiteadas pela autora a título de dano material e moral. Aduziu que condicionara a entrega do imóvel à assinatura de termo de renúncia de ação de indenização por atraso na prática do ato e que, tendo a promissária compradora assinado o termo, sem fazer prova de vício que pudesse torná-lo nulo, a renúncia teria plena eficácia jurídica.

Requereu, ao final, a improcedência dos pedidos, com a condenação da autora nas custas processuais e nos honorários advocatícios.

Em réplica, a autora argumentou que os fatos alegados pela ré para esquivar-se da responsabilidade de indenizar eram desprovidos de prova, registrando que a crise alegada pela ré fora causada pelo desenvolvimento de uma política de crescimento exagerado, sem o respectivo planejamento, e não pela inflação. Sustentou seu direito em obter a indenização, nos moldes expostos na inicial.

Regularmente intimadas para especificarem provas, a autora protestou pelo julgamento antecipado da lide e a ré nada requereu.

Com base no relato acima apresentado, que deve ser considerado como o relatório da peça processual, redija, na condição de juiz substituto, apenas a fundamentação e a decisão.