

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****2ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0013412-95.2013.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **Lincoln Maurício da Mata**  
 Requerido: **Setorial Construtora Ltda e outro**

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

**Lincoln Maurício da Mata** propôs ação de indenização por dano material e moral em face de **Setorial Construtora Ltda, Leandro Aparecido Arruda Leite e Akissa Talita Bergamasco de Arruda Leite**. Alegou que em 10/11/2010 contactou a construtora ré, acordando a realização de serviços de construção com a execução de mão de obra e projeto de desmembramento no loteamento Jardim Tijuca, lote 13, quadra E. Que, diante da informação de que poderia desmembrar o terreno, realizou a compra para a construção de três casas. Realizou contrato de prestação de serviços com a requerida em 01/12/2010, abarcando a elaboração do projeto arquitetônico e o desmembramento, com visitas técnicas mensais, pelo valor de R\$3.350,00 e R\$90,00 por visita técnica específica. Ocorre que, por não ser permitido o desmembramento do lote comprado, a obra foi embargada pela Prefeitura Municipal, em 12/04/2011. Alegou que não detinha conhecimentos técnicos específicos para saber sobre a impossibilidade de desmembramento do lote, sendo que, no ato da contratação, foi entregue aos requeridos cópia da escritura pública em que consta a proibição. Que a obra foi iniciada sem a aprovação junto à Prefeitura Municipal por determinação dos requeridos. Requereu danos morais no valor de R\$203.400,00 ou valor arbitrado por este juízo; danos materiais e lucros cessantes no montante de R\$241.350,00 e os benefícios da gratuidade da justiça.

Encartados à inicial vieram os documentos de fls. 25/229.

Os requeridos, devidamente citados (fl. 242), contestaram o pedido (fls. 248/255). Preliminarmente, suscitaram a ilegitimidade passiva da requerida Akissa Talita Bergamasco de Arruda Leite. No mérito, alegaram que a restrição de desmembramento era de pleno conhecimento do requerente, visto constar na escritura assinada em 30/11/2010. Que a escritura publica não lhes foi entregue, quando da contratação, sendo que desconheciam a proibição. Que o requerente iniciou as obras antes da aprovação pela Prefeitura Municipal por conta própria, sendo que o Município chegou a demonstrar a possibilidade de desmembramento, o que fez o requerente apressar ainda mais as obras. Que nunca requereram ou autorizaram o início das obras antes da aprovação do projeto junto à Prefeitura, e ainda que o contrato prevê apenas a tentativa de desmembramento.



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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Requereram a extinção do feito em relação a uma das requeridas e a improcedência da ação. Juntaram documentos às fls. 256/260.

Deferida a gratuidade pleiteada (fl. 231).

Impugnação de Assistência Judiciária acolhida (fl. 27 – apenso).

Os requeridos apresentaram denúncia à lide (fls. 262/263). A denunciada Tokio Marine Seguradora S/A contestou o pedido alegando ser parte ilegítima (fls. 288/295).

Os requeridos se manifestaram sobre a contestação da denunciada (fls. 313/314).

Réplica às fls. 316/327.

O processo foi extinto em relação à requerida Akissa Talita Bergamasco de Arruda Leite, bem como fora incluída no polo passivo a seguradora Tokio Marine Seguradora S/A.

Laudo pericial às fls. 405/425. Manifestação sobre o laudo às fls. 438/439, 442/452 e 455/457.

Determinada a constatação para que se esclarecesse se os imóveis foram concluídos (fl. 458). Certidão de constatação à fl. 464.

Instados a se manifestarem sobre a certidão de fl. 464, as partes se quedaram inertes (fl. 466).

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

Não havendo necessidade de maior dilação probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Não há preliminares a serem analisadas, motivo pelo qual passo ao mérito.

Trata-se de pedido de indenização por dano material e moral que o autor intentou em face da construtora ré e seu sócio Leandro, diante da impossibilidade de desmembramento do terreno, objeto desta ação, comprado para a construção de três residências de aluguel, que serviriam à complementação da renda do autor. Houve denúncia à lide, fazendo parte do polo passivo também a seguradora denunciada.

Em que pesem as alegações do autor, não há como se responsabilizar a parte



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

requerida pelos danos alegados.

O autor, no ato da compra do imóvel, tinha plena ciência de que o terreno não poderia ser desmembrado. Consta claramente na escritura pública de compra e venda que o terreno possui restrições previstas na Lei Municipal nº 13.961/05. *In verbis* (fl. 36):

"I- é proibido: a) o desmembramento do lote; b) a edificação de habitações de uso multifamiliar, sendo permitida a construção de apenas uma unidade residencial ou comercial por lote (...)"

Considerando apenas esse fato, não se pode imputar aos réus a responsabilidade pela negligência do autor, que não pode se socorrer da falta de conhecimento técnico para se livrar da responsabilidade que é sua. Assinou documento no qual constava a restrição e, portanto, sabia disso. Ademais, se a intenção do autor era, desde o início, a construção de três moradias para renda, por óbvio que se informou sobre esses fatos antes da aquisição. Se resolveu adquirir terreno em local no qual a proibição existia, não pode imputar a terceiros essa responsabilidade.

Não está sendo discutido se o desmembramento e obra foram realizados de maneira errônea, no que tange à engenharia e construção, esses sim, elementos técnicos alheios ao conhecimento do autor. Se discute a impossibilidade do desmembramento na região, sendo que a simples leitura do instrumento público gera a certeza do contrário.

Ademais, é de conhecimento público que para se iniciar qualquer obra é necessária a aprovação do projeto junto aos órgãos competentes. Neste quesito, o autor escolheu, por sua conta e risco, iniciar a obra sem a devida autorização, se sujeitando às consequências desse ato.

A obra, aliás, não fora embargada apenas pela ocorrência ilegal do referido desmembramento, mas sim por estar acontecendo sem o devido alvará (fl. 61).

Não há como imputar a responsabilidade pelo início da obra, sem o alvará de aprovação, aos requeridos. Isso porque nada consta no contrato a esse respeito. Aliás, o contrato nem ao menos determina concretamente que a execução da obra seria realizada pela construtora requerida. *Ipsis litteris* (fls. 46/47):

"Cláusula 1: Serviço: Elaboração de Projeto Arquitetônico Residencial Aprovado (3 edificações) + desmembramento.

(...)

Clausula 4: Custo e Pagamento: O contratante se compromete a pagar a quantia de R\$3.350,00, referente ao projeto, onde o mesmo será pago em 3 parcelas (entrada + cheques 30 e 60 dias, nos respectivos valores de R\$ ). OBS: No caso da execução da obra não ser feita pela Setorial, teremos 2 opções de visitas técnicas, a serem contratadas no início da execução da obra, lembrando ainda que não estão incluídos quaisquer tipo de serviços executivos, como projetos, desenhos, etc".



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

De se observar, ainda, que o autor, mesmo conhecendo o embargo que recaía sobre a construção, prosseguiu com a obra e inclusive está se utilizando das casas construídas, atualmente alugadas, conforme se constatou, o que demonstra que, para ele, o cumprimento da lei não é algo tão importante como procurou fazer parecer.

O autor foi desidioso ao não se ater aos limites legais para a realização do desmembramento e, posteriormente, mesmo sabendo da proibição de realização da obra, a finalizou e se beneficia de seus frutos. E como se não bastasse, tenta enriquecer ilicitamente, imputando a terceiro responsabilidade que era sua. Requer valor de dano material muito superior ao que realmente foi gasto na construção dos imóveis, segundo constatou o perito (fls. 406/425), o que demonstra a sua má-fé.

Aliás, me parece que o requerente faltou com a verdade durante todo o processo, o que acarretou, inclusive, na revogação dos benefícios da gratuidade. Não parece ser tão leigo, quando o assunto lhe traz privilégios.

A parte autora litiga de forma temerária, demonstrando menoscabo para com as partes contrárias e o próprio juízo. Nesse sentido:

Sobre o '**dever das partes e procuradores**': "Não é ônus mas dever de probidade e lealdade processual, que deve ser observado pelas partes e seus procuradores. Caso a parte ou seu procurador descumpra o dever de probidade, fica sujeita à sanção repressiva do CPC 16 a 18, independentemente do resultado da demanda. O termo 'parte' deve ser entendido em seu sentido lato, significando todo aquele que participa do processo, incluindo-se o assistente, o opoente, o litisdenunciado, o chamado ao processo (Arruda Alvim, CPCC, II, 122)".

Com isso, se impõe a condenação do autor em litigância de má-fé, nos moldes do art. 81, do NCPC, no percentual de 5% sobre o valor da causa.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE A AÇÃO**, nos termos do art. 487, inciso I, do NCPC.

Sucumbente o autor, arcará com as custas e honorários advocatícios que fixo em 15% do valor da causa.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões.

Após o prazo, com ou sem resposta, subam os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Com o trânsito em julgado, querendo, o autor deverá apresentar planilha atualizada de seu crédito e requerer, no prazo de 30 dias, o início da fase de cumprimento de sentença, nos moldes do art. 523 e 524 do NCPC, classificando a petição como



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Apresentado o requerimento os autos irão para a fila - processo de conhecimento em fase de execução. Nada sendo requerido, encaminhem-se os autos ao arquivo, sem prejuízo de posterior desarquivamento, a pedido da parte.

P.I.

São Carlos, 02 de Agosto de 2017.

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