



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 Digital nº: **1012276-07.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Ederson Catoia**
 Requerido: **Empreendimentos Imobiliários Damha São Carlos IV SPE Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL**

Vistos.

EDERSON CATOIA propôs ação de indenização por lucros cessantes em face de **EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – SÃO CARLOS IV – SPE LTDA**. Alegou, em síntese, ter firmado com a requerida contrato de compromisso de compra e venda da unidade autônoma nº 58, do setor 5, do Condomínio Eco-Esporte Damha IV, em 20 de outubro de 2012, pelo valor de R\$ 720.481,30, com prazo de entrega de 24 meses contados da assinatura do contrato e que, assim sendo, o prazo estipulado para a entrega já se esgotou há aproximadamente três anos, não tendo sido entregue até então. Requereu a condenação da requerida à indenização pelos lucros cessantes decorrentes do atraso da entrega do condomínio, em 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do imóvel, desde o descumprimento do prazo e a inversão do ônus da prova.

Acostados à inicial vieram os documentos de fls. 24/76.

Emenda à inicial (80/81) acolhida à fl. 87, com a alteração do valor da causa para R\$ 148.981,26.

Citada (fl. 91), a requerida contestou a ação (fls. 92/128). Preliminarmente, arguiu a falta de interesse de agir. No mérito, alegou que o condomínio está pronto e entregue desde outubro de 2014, quando foi autorizada a apresentação dos projetos para construção, o que foi realizado por diversos compradores, pouco importando se o requerente iniciou de fato a construção. Alegou que não houve qualquer oposição da requerida quanto à utilização da unidade autônoma adquirida, sendo que a infraestrutura implantada foi, inclusive, apresentada aos adquirentes em evento datado de 06/12/2014. Impugnou a ocorrência de lucros cessantes e dos danos alegados, não comprovados, bem como a vontade do autor em locar o imóvel, já que até o momento, inexistente projeto para construção no lote em questão. Impugnou a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Requereu a extinção do feito sem julgamento do mérito, a improcedência e a condenação do autor em litigância de má-fé. Juntou os documentos de fls.



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

129/259.

Réplica às fls. 267/312, com a juntada de novos documentos (fls. 313/397).

Feito saneado à fl. 399, afastando a preliminar arguida.

Manifestação das partes às fls. 402/414 e 448, pelo requerente e requerida, respectivamente.

Deferida a prova emprestada requerida pelo autor (fl. 462).

É o relatório.

Fundamento e decido.

Não havendo necessidade de produção 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 o conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presente 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)."

Trata-se de pedido indenizatório por lucros cessantes que o autor intentou diante do suposto inadimplemento da ré, a qual não teria realizado a entrega do lote comercializado, o que deveria ter ocorrido no prazo máximo de 24 meses contados da data de assinatura do contrato.

De início, verifico que se encontra caracterizada a relação de consumo havendo de um lado o consumidor e de outro um fornecedor. Assim, inequívoca a aplicabilidade das disposições do Código de Defesa do Consumidor.

Ainda que a relação estabelecida entre autor e ré seja uma relação de consumo, a inversão do ônus da prova não é regra absoluta. Essa inversão apenas pode ser dada, a critério do juiz, quando demonstradas a verossimilhança da alegação e a hipossuficiência da parte autora, sendo que, qualquer desses dois requisitos deve ser apontado pela parte que a requer.

Nesse sentido:

(...)"4. A inversão do ônus da prova com fins à plena garantia do exercício do direito de defesa do consumidor, só é possível quando houver verossimilhança de suas alegações e constatada a sua hipossuficiência a qual deverá ser examinada não só do ponto de vista social, mas, principalmente, do ponto de vista técnico" (AgRg no n. Ag n. 1.355.226/RJ, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/9/2012, DJe 26/9/2012.)



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

No caso concreto observo que a parte requerida detém melhores condições para provar a falsidade das alegações da parte autora ficando, portanto, invertido o ônus probatório.

Pois bem, incontroversa a celebração de compromisso de compra e venda entre as partes, comprovada com o contrato fls. 26/54, firmado em 20.10.2012. Assim, nos termos da cláusula 4.1.1 (fl. 33), a ré tinha por obrigação providenciar a infra-estrutura do condomínio até 20/10/2014, cedendo a posse da unidade autônoma ao autor, que a partir dessa data poderia realizar a construção, desde que observadas as restrições legais e contratuais.

Em que pese as alegações do autor de que não houve a efetiva entrega do condomínio, que teria ocorrido apenas em 01/11/2017, há nos autos demonstração suficiente da disponibilização dos lotes aos condôminos, que passaram a poder, desde outubro de 2014, apresentar os seus projetos para o início da construção na unidade autônoma adquirida, estando assim comprovada a entrega em discussão.

Verdade é que o contrato celebrado entre as partes tinha por objeto um lote de terreno e não uma unidade autônoma pronta e destinada à moradia. Observa-se que desde 16 de outubro de 2014 os adquirentes já poderiam apresentar seus projetos de edificação dos imóveis para aprovação, tendo sido encaminhado a todos os condôminos comunicado nesse sentido (fl. 170). Aliás, quanto a essa informação tampouco houve impugnação específica.

Tanto assim ocorreu que diversos outros condôminos iniciaram as suas construções conforme comprovam os documentos de fls. 170/175.

A própria requerida reconheceu, perante os adquirentes, a necessidade de realização de reparos com relação à infra-estrutura do condomínio (fls. 315/318). No entanto, não se pode compreender que esse fato tenha gerado qualquer espécie de impedimento para que o autor deixasse de apresentar o seu projeto ou de iniciar obras no terreno adquirido, inexistindo óbice ao seu exercício de posse.

Ademais, infundada, e muito, a tese do autor acerca da possibilidade da existência de lucros cessantes. De início, porque não há como se supor que a construção em empreendimento de luxo, semelhante ao tratado no caso, se destinaria a futura locação, que ensejaria o suposto lucro perdido. Mas mesmo que assim fosse, eventual locação dependeria não só da aprovação do projeto para a construção, como também de seu término, o que demandaria tempo, e nada disso existiu.

Assim, impossível o reconhecimento da existência de lucros cessantes advindos da comercialização de terrenos sem qualquer edificação.

Nesse sentido o E. Tribunal de Justiça de São Paulo:



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

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DE VALORES. Atraso na entrega de obras de infraestrutura. Escassez de mão de obra não configura caso fortuito ou força maior. Inadimplemento da promitente vendedora. Rescisão do contrato por culpa exclusiva da ré. Descabimento da retenção de valores. Devolução integral mantida. Atraso configurado. Súm. 164, TJSP. **Lucros Cessantes. Indevido. Imóvel consistente num lote de terreno sem edificação. Inviabilidade de produzir e auferir renda de aluguel com o imóvel. Sentença parcialmente reformada, apenas para afastar a condenação das rés ao pagamento de lucros cessantes, por se tratar de lote de terreno não edificado.** Sucumbência e honorários advocatícios mantidos. Recurso parcialmente provido. (grifo meu) (TJSP; Apelação 1001895-08.2016.8.26.0296; Relator (a): Fernanda Gomes Camacho; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaguariúna - 1ª Vara; Data do Julgamento: 20/09/2017; Data de Registro: 21/09/2017)

Se o autor não apresentou projeto para início da construção, o fez por sua própria vontade e deve arcar com as consequências de sua decisão.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** a ação, extinguindo o feito com resolução do mérito, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Arcará o autor com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 15% do valor atualizado 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 juiz "a quo" (art. 1.010 NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contratada para que ofereça resposta no prazo de 15 dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para que ofereça contrarrazões. Após com ou sem resposta, encaminhem os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça.

Com o trânsito em julgado, nos termos do Comunicado CG nº 1789/2017, em caso de procedência e procedência parcial da ação, à serventia para lançar a movimentação "Cód. 60698 – Trânsito em Julgado às partes – Proc. em Andamento".

Aguarde-se por 30 dias eventual requerimento da fase de cumprimento de sentença, que deverá ser feito nos moldes dos artigos 523 e 524 do CPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Não havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, os autos de conhecimento seguirão ao arquivo provisório ("Cód. 61614 – Arquivado Provisoriamente"), sem prejuízo de seu desarquivamento a pedido da parte.

Havendo requerimento da fase de cumprimento de sentença, o processo de conhecimento será arquivado definitivamente ("Cód. 61615 – Arquivado Definitivamente"), tudo



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

conforme Comunicado CG nº 1789/2017.

P.I.

São Carlos, 06 de agosto de 2018.

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