


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0010836-32.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Roberto Lopes Ferreira**
 Requerido: **Congorsa Empreendimentos Sa e outro**

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

Processo nº 1.115/13

ROBERTO LOPES FERREIRA, já qualificado, moveu a presente ação de indenização contra CONGORSA EMPREENDIMENTOS S/A e MARUPÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, também qualificadas, alegando ter firmado com as réu, em 01 de abril de 2008, instrumento particular de compra e venda tendo por objeto o imóvel composto da unidade 604 do Edifício Nova York, com uma vaga de garagem, localizado na rua Passeio das Castanheiras, nº 431, Parque Faber I, São Carlos, pelo valor de R\$ 108.394,32 a ser pago em parcelas já quitadas, havendo previsão de entrega da posse em 01 de julho de 2010, com tolerância de 180 dias, não obstante o que somente em 01 de julho de 2011 teria recebido essa posse, verificando-se prejuízo na forma de lucros cessantes na medida e que poderia ter alugado o imóvel no período entre a data prevista para a entrega da posse do imóvel, 01 de julho de 2010, e a data da efetiva entrega, 01 de julho de 2011, de modo que, estimado aluguel mensal de R\$ 950,00, reclama a condenação dos réus ao pagamento da importância de R\$ 5.700,00 com os acréscimos legais desde a data em que deveria a entrega ter sido cumprida pelas réu.

As rés contestaram o pedido sustentando a ilegitimidade passiva da ré *Marupá* na medida em que não é ela incorporadora; no mérito, aduziu seja descabida a pretensão do autor na medida em que não há prova alguma de que tenha havido oportunidade de locação do imóvel, não havendo, então, se presumir os lucros cessantes, salientando não tenha havido descumprimento do contrato pois a data da entrega da posse poderia ter sido prorrogada até 01 de janeiro de 2011, tendo se verificado, posteriormente, situação de caso fortuito ou força maior ditada pela escassez de mão de obra e também pelas chuvas ininterruptas, além da dificuldade em obter certos materiais, de modo a aplicar-se o previsto na cláusula *décima sexta, parágrafo primeiro*, pugnando mais pela impossibilidade de inverter-se o ônus da prova, para concluir pela improcedência da ação.

O autor replicou pela manutenção da ré *Marupá* no polo passivo atento a que aplicável o art. 3º do Código de Defesa do Consumidor, prosseguindo pela rejeição da defesa também no mérito, uma vez que tinham as rés todos os elementos para prever custos e prazos do empreendimento, conforme jurisprudência que colaciona, reclamando assim o acolhimento dos pedidos iniciais.

É o relatório.

Decido.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

Não é caso de ilegitimidade passiva da ré *Marupá*, pois seu nome consta expressamente do contrato de fls. 15/23, o qual, inclusive, é por ela assinado.

Ora, o disposto no art. 20 do Código de Defesa do Consumidor “*instituiu uma solidariedade legal em toda a cadeia de fornecedores, organizados para servir ao consumidor*”, e, desse modo, “*Cabe ao consumidor a escolha contra quem irá reclamar*”, pois “*quando o caso é de serviços prestados por muitos fornecedores (unidos entre si ou não), o dever legal de qualidade é de todos*” (cf. CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM ¹²).

Rejeita-se, assim, a preliminar.

No mérito, o que se verifica é a ocorrência de mora culposa das rés na entrega do imóvel, pois a tolerância admitida pelo contrato refere-se a 01 de janeiro de 2011, verificando-se, portanto, um atraso de 180 dias, dado tenha o fato ocorrido somente em 01 de julho de 2011.

Essa mora, a despeito do disposto na cláusula *décima sexta, parágrafo primeiro*, do contrato, não pode ser afastada.

Ocorre que a escassez de mão de obra, materiais ou mesmo a ocorrência de chuvas, são fatos já ordinariamente previsíveis, a propósito da jurisprudência: “*Situações de mercado e chuvas, em tese, não caracterizam a prorrogação extraordinária*” (cf. AI nº 0132599-20.2011.8.26.0000 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 28/09/2011 ³).

Ainda: “*não ha que se falar em caso fortuito ou força maior, vez que e evidente que os documentos e autorizações referentes a construção da obra já deveriam estar prontos, quando do seu inicio. De qualquer modo, e fato notório que as construtoras trabalham já computando prazo para eventos futuros e incertos. Nessas condições, não houve prova da ocorrência de força maior a autorizar a prorrogação do prazo para a entrega do empreendimento. Não ha prova de culpa exclusiva ou concorrente dos autores. Não há prova de excludente de responsabilidade*” (cf. Ap. nº 0120775-55.2011.8.26.0100 - 5ª Câmara de Direito Privado TJSP - 01/02/2012 ⁴).

Em resumo, houve mora culposa das rés, rejeitando-se as teses da defesa.

Contudo, afirmar que, objetivamente, desse atraso na entrega do imóvel tenha decorrido prejuízo à guisa de lucros cessantes, parece-nos um tanto além do que a descrição dos fatos permite concluir.

Não há se olvidar haja, em tese, oportunidade de locar um imóvel.

É que “*a própria inexecução não constitui presunção de dano em favor do credor; este é obrigado como em qualquer caso, a fazer prova do prejuízo, cuja reparação exige*” (MAZEAUD ET MAZEAUD; JOSSERAND; DEMOGUE e ALUZET)” - in JOSÉ DE AGUIAR DIAS - ⁵.

No caso analisado, a inicial pretende estabelecida uma relação *objetiva* entre a inexecução do contrato e os lucros cessantes, postulando que, “*nos casos de atraso na entrega de imóvel correspondem ao valor dos alugueres que o comprador teria obtido com a locação dos imóveis, conforme reiterados precedentes*” (sic., fls. 06).

Contudo, não se trata de entendimento pacífico, pois há decisões que registram que “*o atraso da obra não ensejou a ocorrência de danos emergentes, porque o autor, que não tinha a posse do bem, obviamente dispensava gastos com moradia, mas não com as parcelas do*

¹ CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT-SP, p. 569.

² CLÁUDIA LIMA MARQUES, ANTONIO HERMAN V. BENJAMIN e BRUNO MIRAGEM, *Comentários ao Código de Defesa do Consumidor*, 2004, RT, SP, p. 310.

³ www.esaj.tjsp.jus.br

⁴ www.esaj.tjsp.jus.br

⁵ JOSÉ DE AGUIAR DIAS, *Da Responsabilidade Civil*, Vol. I, Forense, RJ, 1987, n. 39, p. 102.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

financiamento, que suportaria caso o imóvel tivesse sido entregue. Indevida também a indenização por lucros cessantes. Independentemente da entrega do imóvel, não restou comprovada, na hipótese, que o apelante deixou de lucrar em virtude do inadimplemento da obrigação pela imobiliária” (cf. Ap. nº 0170956-94.2010.8.26.0100 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 31/05/2012 ⁶).

Portanto, não nos parece autorizada a conclusão de prejuízo material, nos termos da inicial, não obstante se reconheça a mora culposa das rés.

A ação é, a ver deste Juízo, improcedente, cumprindo ao autor arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTE a presente ação e em consequência CONDENO o autor ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 14 de janeiro de 2014.

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

⁶ www.esaj.tjsp.jus.br