



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1013307-62.2017.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Comum - Indenização por Dano Material
Requerente:	Carlos Alberto Marrara Partel
Requerido:	Empreendimentos Imobiliários Damha – São Carlos Iv – Spe Ltda

CARLOS ALBERTO MARRARA PARTEL ajuizou ação contra **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – SÃO CARLOS IV – SPE LTDA**, pedindo a condenação do requerido a indenizar pelos lucros cessantes, decorrentes do atraso na entrega do empreendimento contratado, em 0,5% ao mês sobre o valor do contrato, desde a data que o mesmo deveria ter sido concluído até sua efetiva conclusão, além dos juros de mora. Alegou, para tanto, que 22/10/2012 celebrou com a ré contrato de compromisso de compra e venda, tendo como objeto a unidade autônoma nº 95 do setor 08 do condomínio Eco-Esportivo Damha V, objeto do Registro 02 da Matrícula nº 131.938 do CRI de São Carlos, pelo preço de R\$ 767.256,77, com entrega em 24 meses, ou seja em 20/10/2014. Contudo, o requerido descumpriu o contrato e a efetiva entrega do imóvel deu-se somente após três anos da data convencionada.

O requerido foi citado e não contestou os pedidos.

O autor requereu a aplicação dos efeitos da revelia.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A presunção de veracidade decorrente da falta de contestação incide sobre os fatos alegados, não sobre a regra jurídica.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Aliás, a presunção é relativa. Ainda que os efeitos da revelia recaiam sobre o réu, a presunção dela decorrente não é absoluta, dada a aplicação dos princípios da livre apreciação da prova e da persuasão racional do julgador, não estando este adstrito a acolher a pretensão exordial (TJSP, Apel. nº: 9000008-13.2011.8.26.0073, Rel. Des. Itamar Gaino, j. 25.02.2013).

Confira-se a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. REVELIA. EFEITOS. RECONVENÇÃO. DIREITO AUTORAL. DANO. COMPROVAÇÃO. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA Nº 7/STJ.

1. Esta Corte possui entendimento de que, na revelia, a presunção de veracidade é relativa, de forma que a sua ocorrência conduz à procedência do pedido se, com as provas dos autos, o magistrado se convencer da existência dos fatos alegados e não contestados. Entendimento que se aplica à reconvenção. Precedentes.

2. Para prevalecer a pretensão em sentido contrário à conclusão do tribunal de origem, que entendeu pela inexistência de dano, mister se faz a revisão do conjunto fático-probatório dos autos, o que, nos termos da Súmula nº 7/STJ, é inviável nesta instância especial. 3. Agravo regimental não provido.” (AgRg no REsp nº 439.931/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª Turma, j. 20/11/2012, DJe 26/11/2012)

Conforme já decidiu o E. Superior Tribunal de Justiça, “a presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor é relativa. O alcance do artigo 319 do Código de Processo Civil deve ser mitigado, porquanto a revelia não induz obrigatoriamente à procedência do pedido inicial, que dependerá do exame pelo magistrado de todas as evidências e provas dos autos (REsp 689331/AL, 2ª Turma do STJ, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, j. 21.12.2006)”.

A revelia e a conseqüente presunção de veracidade do art. 319 do CPC não implicam, inexoravelmente, na procedência do pedido. O efeito da revelia não dispensa a presença, nos autos, de elementos suficientes para a persuasão do juiz. A presunção de veracidade dos fatos alegados pelo autor é relativa, e não absoluta, podendo ceder frente às provas existentes nos autos, em consonância com o princípio do livre convencimento do juiz REsp 723.083/SP, Rel. MIN. NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2007, DJ 27/08/2007.

P O D E R J U D I C I Á R I O


 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
 JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Ainda que os efeitos da revelia recaiam sobre o réu, a presunção dela decorrente não é absoluta, dada a aplicação dos princípios da livre apreciação da prova e da persuasão racional do julgador, não estando este adstrito a acolher a pretensão exordial (TJSP, Apel. Nº 90000008-13.2011.8.26.0073, Rel. Des. Itamar Gaino, j. 25/02/2013).

Houve, supostamente, atraso na entrega do bem, o que ensejou o pedido de condenação da ré a indenizar lucros cessantes.

O autor resguarda-se em julgados e na súmula 162 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que dispõe: *"Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção do prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio"*.

Todavia, há aspectos a serem considerados.

Ao tempo da propositura da ação o empreendimento já estava concluído e entregue, o que enfim foi esclarecido pelo autor a fls. 158, fato antes omitido.

Já existem construções no empreendimento, o que permite a conclusão de que a posse em si, pelos adquirentes, deve ter ocorrido antes mesmo de novembro de 2017, haja vista o longo tempo normalmente consumido entre elaboração de projetos e erguimento da construção.

Outro ponto crucial é o fato de que **um terreno em empreendimento semelhante não se destina a locação ou a produzir renda mensal por si mesmo**. Logo, é absolutamente incoerente concluir que a demora na entrega ao adquirente tenha produzido um prejuízo correspondente a lucro (renda) que seria obtida com o terreno em si. Os lucros cessantes seriam, então, hipotéticos, não reais.

Com efeito, diferentemente de uma propriedade edificada, apta para moradia, é improvável que um terreno em condomínio fechado, observada sua natureza, possa gerar expectativa de renda ao adquirente.

O artigo 403 do Código Civil, preconiza ainda que a inexecução resulte de dolo do devedor, as perdas e danos só incluem os prejuízos efetivos e os lucros cessantes por efeito dela direto e imediato, sem prejuízo do disposto na lei processual. Observa-se no caso concreto, pedido de ressarcimento por dano hipotético ou eventual, insuscetível de reparação.

Aliás, conforme enfatizado no recurso de apelação TJSP 1009813-46.2016.8.26.0625, Rel. Des. Hamid Bdine, j. 08/06/2017: *"Isso sem mencionar o fato de que se trata de loteamento não edificado, em relação ao qual não se autoriza presumir a ocorrência de lucros cessantes, porquanto a construção futura de uma casa é mera expectativa, sendo a percepção de alugueis lucro hipotético, não indenizável"*.

PODER JUDICIÁRIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

No mesmo sentido:

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. INDENIZAÇÃO E REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Inadimplemento contratual. Medida incontroversa. Correta resolução do imóvel e reintegração da autora na posse do imóvel. Retenção estabelecida em 20% dos valores solvidos. Elevação pretendida para incluir outros valores (IPTU, tributos, contribuições, despesas e custas cartorárias). Impossibilidade. Falta, o que toca às despesas, de demonstração documental de custeio (at. 373, CPC). Matéria aliada à fase de conhecimento, descartada a discussão na fase executória. Indenização por lucros cessantes. Condenação afastada. Alienação de lotes e não de unidades imobiliárias sujeitas a imediata ocupação ou exploração econômica. Precedente: "Indenização material. Lucros cessantes. Afastamento. Alienação de lotes e não de unidades imobiliárias sujeitas a imediata ocupação ou exploração econômica" (Apelação Cível nº 1054518-60.2013.8.26.0100, de minha Relatoria). Reintegração da posse condicionada à restituição dos valores. Manutenção. Verbas necessárias ao pagamento de diverso imóvel. APELO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação 1001101-49.2017.8.26.0361; 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Donegá Morandini, j. 19/02/2018).

Apelação Cível – Indenização por lucros cessantes – Atraso na entrega de imóvel – Aquisição por pessoa jurídica – Inaplicabilidade do CDC – Apelante que não figura como destinatária final do bem ofertado pela apelada, mas como intermediária – Relação de consumo não configurada – Impossibilidade de inversão do ônus probatório – Lucros cessantes não demonstrados – Prejuízo que não pode ser presumido – Enunciado da Súm. 162/TJSP que não importa autorização por dano hipotético – Contrato que teve por objeto aquisição de lote de terreno e não de unidade autônoma pronta e acabada, destinada à moradia – Apelante que não se desincumbiu do ônus da prova imposto pelo art. 373, I, do CPC – Sentença mantida – Recurso improvido. Sucumbência recursal – Majoração da verba honorária em desfavor da apelante – Observância do art. 85, §§ 8º e 11, do CPC (TJSP; Apelação 1010261-65.2017.8.26.0566; Relator (a): José Joaquim dos Santos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Carlos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/06/2018; Data de Registro: 26/06/2018).

É possível ter havido algum prejuízo pela demora na conclusão do empreendimento, mas que não se traduz em lucros cessantes.

Diante do exposto, **rejeito o pedido** e condeno o autor ao pagamento das custas e despesas processuais.

Publique-se e intimem-se.

PODER JUDICIÁRIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

São Carlos, 27 de julho de 2018.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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