


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
SENTENÇA

Processo Digital nº: **1009527-17.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Leonardo da Cunha Castro e outro**
 Requerido: **Empreendimentos Imobiliários Damha, São Carlos IV - Spe Ltda**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Processo nº 1009527-17.2017
VISTOS

LEONARDO CUNHA CASTRO e DINORAH PIACENTINI ENGEL CASTRO ajuizaram **AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES** em face de **EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – SÃO CARLOS IV – SPE LTDA**, todos devidamente qualificados.

Aduziram os autores que em 20/10/2012 firmaram com a ré “instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel com pacto de eventual alienação fiduciária e outras avenças” para aquisição de uma unidade autônoma localizada no empreendimento “Parque Eco Esportivo Damha Golf”. Aduziram que a requerida descumpriu cláusula contratual e não entregou o imóvel no prazo estabelecido. Pediram indenização decorrente de lucros cessantes, dos meses de atraso na entrega do empreendimento, no percentual de 0,5% ao mês, sobre o valor atualizado do contrato, desde 20/10/2014 até a efetiva entrega do lote, com juros de mora de 1% desde a citação bem como multa compensatória de 2% sobre o valor total do contrato sem contar as verbas da sucumbência.

1009527-17.2017.8.26.0566 - lauda 1

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

A inicial veio instruída com documentos (fls. 30/76).

Devidamente citado (fls. 81), o requerido apresentou sua defesa às fls. 82/96. Preliminarmente alegou a ausência de interesse de agir dos requerentes. No mérito, alegou que (ele requerido) obteve o alvará de construção do empreendimento em 05/09/2012, ficando a partir daí autorizado o início das edificações das 128 unidades de casas. Ponderou que se os requerentes pretendessem iniciar a construção de sua unidade residencial tão logo assinado o seu contrato, poderiam se utilizar desta prerrogativa; no entanto não era essa a vontade dos autores, uma vez que até a presente data não se interessaram em iniciar a construção de sua residência, agindo assim de má-fé. Alegou que os autores não comprovaram danos sofridos por ato dela (requerida) capazes de gerar direito a indenização. Argumentou que não se pode falar em lucros cessantes, uma vez que não existe imóvel edificado pelos autores. Sustentou que ao firmarem o contrato os requerentes tomaram conhecimento de todas as suas cláusulas e com elas concordaram e que deve ser observado o princípio do pacta sunt servanda, que não há qualquer ilegalidade no contrato. Alegou que a multa contratual de 2% foi prevista apenas para a hipótese de inadimplemento por parte dos adquirentes e não para a vendedora. Pediu a improcedência da ação. Juntou documentos às fls. 97/196.

Sobreveio a réplica á fls. fls. 164/208.

Pela decisão de fls. 240 a preliminar arguida foi rechaçada.

As partes foram instadas a produzir provas; os requerentes manifestaram desinteresse, e pediram o julgamento antecipado (fls. 244); o requerido pediu a realização de vistoria (fls.247).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

As fls. 340/346 os autores solicitaram a juntada de documentos (cópia de sentença proferida em outro Juízo) como prova emprestada, o mesmo ocorrendo com o requerido as fls. 349/354.

É o relatório.

Decido, no estado em que se encontra a lide, por entender que a cognição está completa nos moldes em que se estabilizou a controvérsia.

O contrato foi firmado em 20/10/2012.

O empreendimento deveria ter sido disponibilizado aos adquirentes após 24 meses, no dia 20/10/2014. Em 16/10/2014, conforme fls. 134 dos autos, os compradores foram comunicados sobre a possibilidade de darem início aos projetos e edificações.

Os autores reclamam a impossibilidade de fruição do imóvel que lhes causou danos materiais, consistentes nos lucros cessantes presumidos, os quais devem ser indenizados pela ré.

A indenização consistiria em valor mensal, na base de 0,5% do valor do contrato, para compensar estes prejuízos presumidos dos compradores.

Não se desconhece a existência de entendimento consolidado na Súmula 162, do Tribunal de Justiça de São Paulo, assim redigida: Súmula 162 – 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 de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Ocorre que no caso o empreendimento como um todo foi entregue dentro do prazo.

O contrato celebrado entre as partes tem por objeto **a aquisição de lote de terreno e não de unidade autônoma pronta e acabada** destinada à moradia.

Desde outubro de 2014 os adquirentes já poderiam iniciar a apresentação de projetos para a edificação em seus respectivos imóveis. O empreendimento da ré contava com alvará para construção desde setembro de 2012 (fls.155).

Cabe consignar que os autores não possuem casa aprovada ou em construção no empreendimento, conforme foto juntada na contestação, às fls. 156.

Assim, a despeito da necessidade de realização de reparos no tocante às obras de infraestrutura do condomínio, não houve óbice para que os autores iniciassem a construção em seu lote. Estas benfeitorias comuns, por assim dizer, não implicaram restrição ao exercício da posse no tocante à destinação residencial que deveria ser dada ao terreno, ou seja, era possível o início de construções no local, estas de responsabilidade de cada proprietário.

Como bem anotado pelo eminente Des. Hamid Bdine no julgamento de caso análogo ao presente: 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 aluguéis lucro hipotético, não indenizável (TJSP; Apelação 1009813-46.2016.8.26.0625; 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté; j. 08/06/2017).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Nesse linha de pensamento, considerando que os autores puderam apresentar projeto para construção no local, e efetivamente não iniciaram as obras no terreno adquirido, não se constata prejuízo efetivo diretamente relacionado ao atraso na entrega do condomínio, sendo incabível admitir os lucros cessantes por eles pretendidos na petição inicial.

Em relação ao valor dos honorários advocatícios sucumbenciais devidos ao advogado da ré, o artigo 85, caput, e seu parágrafo 2º, dispõem que: Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor. Parágrafo 2º - Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, atendidos: I – o grau de zelo do profissional; II – o lugar de prestação do serviço; III – a natureza e a importância da causa; IV – o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.

Como se vê, uma vez julgado improcedente o pedido deduzido pelos autores, as duas primeiras bases de cálculo previstas no dispositivo (valor da condenação e proveito econômico obtido) estariam praticamente afastadas, diante da impossibilidade de mensuração. Restaria a adoção do valor atualizado da causa para incidência do percentual a ser arbitrado. No entanto, ante o valor atribuído, é certo que a aplicação fria do dispositivo, sem a observância dos critérios elencados em seus incisos I a IV representaria uma ilogicidade no sistema, uma vez que a remuneração devida ao advogado superaria os próprios contornos da controvérsia, de modo que é necessário adequar o valor da verba aos critérios ali previstos, eis que representam balizas qualitativas ao julgador no tocante à definição deste valor.

Portanto, analisando estes critérios, a fixação da verba honorária em

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

R\$ 3.000,00 (três mil reais) é medida que atende e respeita a objetividade idealizada pelo legislador sem olvidar da finalidade remuneratória que os honorários possuem para com o advogado, em claro juízo de razoabilidade e proporcionalidade, do que não pode ser descuidar sob o fundamento de respeito à letra da Lei.

Mais do que isso, deve o intérprete cuidar para que a aplicação pura e simples de determinado dispositivo legal não acabe por se traduzir em verdadeira injustiça no caso concreto. Ademais, foram seguidas as balizas delineadas pelo próprio legislador, no que tange aos critérios para se definir o valor devido, sempre em respeito ao trabalho realizado.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO, EXTINGUINDO O PROCESSO, COM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, NOS TERMOS DO ARTIGO 487, INCISO I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.**

Em razão da sucumbência, condeno os autores ao pagamento das despesas processuais, além de honorários advocatícios ao advogado da ré arbitrados por equidade em R\$ 3.000,00 (três mil reais), de acordo com os critérios do artigo 85, parágrafo 2º e 8º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intimem-se.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

São Carlos, 14 de agosto de 2018.

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