



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

SENTENÇA

Processo nº: **1010898-16.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Edson José de Toledo e outro**
 Requerido: **Empreendimentos Imobiliários Damha São Carlos Iv Spe Ltda**

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

Vistos.

EDSON JOSÉ DE TOLEDO E SILVANA REGINA PEDRINHO DE TOLEDO, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Empreendimentos Imobiliários Damha São Carlos Iv Spe Ltda, também qualificado, alegando que em 03/12/2012 firmaram com a requerida Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária, tendo por objeto unidade autônoma nº 96 do setor 8 do *Condomínio Eco-Esportivo Damha V, ou Damha Golf*, contrato que estaria integralmente cumprido desde janeiro de 2016 e que, entretanto, a requerida ainda não teria entregue a obra, apesar de seu prazo ter se extinguido em 03/12/2014, conforme expressamente prevê a cláusula 4.1.1 do contrato firmado entre as partes, à vista do que requereram a condenação da requerida ao pagamento de indenização a título de lucros cessantes decorrentes dos meses de atraso até a efetiva entrega do lote, no percentual de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, devido desde 03/12/2014, com juros de mora de 1% desde a citação, com os acréscimos legais e com os encargos da sucumbência.

O réu contestou o pedido alegando, preliminarmente, ausência de interesse de agir, posto que o empreendimento já está pronto, implementado e recebido pela municipalidade, sendo certo que desde outubro de 2014 os requerentes estavam autorizados a apresentar o projeto de sua residência, de modo que alguns projetos tiveram suas construções iniciadas ainda em 2015 e que nunca houve qualquer negativa da requerida à fruição do imóvel pelos requerentes, sustentando, no mérito, que em 05/09/2012 já contava a requerida com o alvará de construção do empreendimento a autorizar o início das edificações das 128 unidades de casas do condomínio, de modo que em 16/10/2014, teria sido enviado comunicado a todos os adquirentes de unidades residenciais informando que já poderiam apresentar projetos residenciais para análise e aprovação; assim, por consequência, não há que falar em atraso da unidade autônoma dos requerentes, vez que, em 02/06/2015, foi aberto o processo na Prefeitura Municipal de São Carlos (Processo nº 14886/2015) para aprovação do projeto residencial dos requerentes, do mesmo modo, não há base para o pedido de indenização por lucros cessantes, pois ausente comprovação de dano e ainda que prospere o entendimento de que houve atraso na entrega da unidade autônoma, não cabe indenização por lucros cessantes por se tratar de imóvel não edificado, opondo-se à alegação de que o instrumento particular assinado entre as partes seja um contrato de adesão e ao pedido de condenação ao pagamento de multa contratual de 1 % do valor atualizado do contrato, vez que a cláusula penal se amolda apenas à hipótese de inadimplemento por parte dos adquirentes e não da vendedora, pugnando, por fim, pela aplicação das penas por litigância de má-fé e ato atentatório à dignidade da Justiça em desfavor dos requerentes, além da improcedência da ação.

O autores replicaram reiterando os termos da inicial.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

É o relatório.

DECIDO.

O feito comporta julgamento antecipado, conforme permite o artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil, à vista das provas existentes nos autos, suficientes para o deslinde da questão.

Pela análise dos documentos e pela descrição do contrato, tem-se que o objeto da lide é imóvel que consiste em lote de terreno destinado à edificação futura em condomínio cuja infra-estrutura seria providenciada pela ré no prazo 24 meses a contar da data da assinatura do contrato, prorrogável na hipótese de caso fortuito ou força maior.

O contrato foi firmado em 03.12.2012, de modo que, é inegável que o condomínio deveria ter sido disponibilizado aos adquirentes, no prazo máximo, até 03.12.2014.

A ré, na contestação, não alegou a ocorrência de fatos extraordinários que justifiquem a entrega atrasada do empreendimento. É sobre isto que a autora reclama, pois Assim, em tese, a impossibilidade de fruição do imóvel acarreta danos materiais, consistentes nos lucros cessantes presumidos.

Não resta dúvida de que houve atraso na conclusão das obras do loteamento, ainda que haja divergência em relação ao período desse atraso, tanto quanto ao termo inicial quanto ao termo final. Para o deslinde dos autos deve-se analisar se esse atraso gera obrigação de pagar lucros cessantes.

Isso porque a análise da responsabilidade por lucros cessantes exige, além do nexo de causalidade com a conduta culposa da parte contrária, a demonstração efetiva de que disso sobrevieram danos potenciais ao prejudicado por meio de uma relação de ordem objetiva e imediata com o evento danoso.

Conforme já delineado acima, o contrato firmado entre as partes tem por objeto lote de terreno não edificado, de modo que, ainda que a ré tivesse entregado as obras de infraestrutura no prazo avençado, os autores receberiam um lote não edificado, que não seria passível de imediato gozo, sendo necessários que os autores empreendessem a construção, para somente depois morar ou fazer o bem render frutos.

Logo, não antevejo a possibilidade de impor lucros cessantes imediatamente após o vencimento do prazo de entrega da obra. Ainda mais quando o valor equivale ao que seria obtido em locação, tendo a jurisprudência estimado tal valor em 0,5% ao mês sobre o preço do imóvel.

Temos que se deva, pelo menos, considerar um prazo razoável para que uma edificação seja erigida, para somente depois reconhecer que os autores sofreriam uma perda passível de indenização.

Portanto, não há se falar em fixação dos lucros cessantes, uma vez que o imóvel consiste em um lote de terreno sem edificação, inexistindo a possibilidade de se produzir e auferir renda de aluguel.

Nesse sentido: *"APELAÇÃO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Loteamento imobiliário – Mora da vendedora - Pedido de rescisão do contrato com restituição integral das quantias pagas e indenização por lucros cessantes - Atraso na conclusão do empreendimento - Eventual prorrogação para conclusão do loteamento, obtida junto à Municipalidade, conforme legislação pertinente, não pode ser imputável ao consumidor, prevalecendo o prazo descrito no compromisso de compra e venda -*

1010898-16.2017.8.26.0566 - lauda 2



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

Restituição integral das quantias pagas – A rescisão do contrato, decorrente da mora exclusiva da vendedora, acarreta a devolução integral das quantias pagas pelo adquirente – Lucros cessantes afastados - A opção pela rescisão do contato com restituição integral dos valores mais encargos sana o prejuízo. Precedentes deste E.TJSP. DERAM PARCIAL PROVIMENTO AOS RECURSOS. (cf; Apelação 1005921-27.2017.8.26.0292 - TJSP - 05/03/2018).

Como também: *"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."*(cf; Apelação 1001895-08.2016.8.26.0296 – TJSP - 21/09/2017).

Descabe a condenação dos autores por litigância de má-fé, haja visto que atuaram no curso do procedimento na tentativa de demonstrar a veracidade de suas alegações, tendo se utilizado de instrumento legítimo para buscar a proteção de um direito que eles entendia ter. Além disso, como já assentado pela jurisprudência, *"a aplicação de penalidades por litigância de má-fé exige dolo específico, perfeitamente identificável a olhos desarmados, sem o qual se pune indevidamente a parte que se vale de direitos constitucionalmente protegidos (ação e defesa)"* (cf; STJ. 3ª Turma. REsp 906.269, Rel. Min.Gomes de Barros, j. 16/10/2007).

Os autores sucumbem e deverão, assim, arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação.

Isto posto JULGO IMPROCEDENTE a presente ação, proposta por EDSON JOSÉ DE TOLEDO E SILVANA REGINA PEDRINHO DE TOLEDO contra Empreendimentos Imobiliários Damha São Carlos Iv Spe Ltda, em consequência do que CONDENO os autores ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Publique-se. Intimem-se.
 São Carlos, 13 de abril de 2018.

Vilson Palaro Júnior
 Juiz de direito.

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