


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1010163-80.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Perdas e Danos**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

Pedro Geraldo Pinto e Lilian Gracia Souza Pinto propõem ação de indenização por lucros cessantes em face de Empreendimentos Imobiliários Damha – São Carlos IV – SPE LTDA, alegando que adquiriram, em 25/11/2014, uma unidade autônoma nº 60, do Setor 5 do Condomínio Eco-Esportivo Damha V, objeto do registro 02 da Matrícula 131.938 do CRI de São Carlos- SP, pelo preço de 842.390,20, conforme Cláusula 4, item 4.1 do quadro de resumo do contrato, na modalidade a prazo. Afirmam ainda que estão em dia com suas obrigações e que o prazo para entrega do imóvel conforme estabelecido no contrato não foi cumprido pela requerida. Requerem 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 20/10/2014, com juros de mora de 1% desde a citação. Juntou documento às fls. 37/78.

Decisão determinando a emenda da inicial (fls. 79).

O requerente emendou a inicial às fls. 82/84, informando que atualizou o valor do contrato até a data da distribuição do feito (22/09/2017) e, calculou a verba indenizatória até 30/06/2017, totalizando um inadimplemento inicial de 33 meses, o qual configura um valor inicial indenizatório no montante de R\$ 158.621,43. Ressalva ainda que o montante proposto visa


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

somente ao cumprimento da determinação do juízo e que não corresponde ao valor que deve ser objeto da condenação, vez que a atualização do contrato que ensejará o montante devido deverá ocorrer quando do início da fase de cumprimento de sentença e que até a data da emenda não houve a efetiva entrega do condomínio pela requerida a impedir que se determine até quando deve haver a incidência do percentual pleiteado a título de indenização.

A empresa requerida contestou (fls. 92/106), aduzindo, preliminarmente, ausência do interesse de agir, vez que desde outubro de 2014 os requerentes estavam autorizados a apresentar o projeto de sua residência para construir sobre a unidade autônoma que adquiriram. Que alguns projetos tiveram suas construções iniciadas ainda em 2015 e que nunca houve qualquer negativa da requerida à fruição do imóvel pelos requerentes. No mérito, sustenta 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. Que, em 16/10/2014, foi enviado comunicado a todos os adquirentes de unidades residenciais informando que já poderiam apresentar projetos residenciais para análise e aprovação. Argumenta ainda que: a) não houve atraso da unidade autônoma dos requerentes, vez que, em 30/01/2017, foi aberto o processo na Prefeitura Municipal de São Carlos (Processo nº 2061/2017) para aprovação do projeto residencial dos requerentes, tendo sido a Licença de Execução nº 011323, emitida nos autos do processo administrativo, e, assim, tendo sido autorizado o início da construção do imóvel; b) não há base para o pedido de indenização por lucros cessantes, pois ausente comprovação de dano; c) 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, impassível de produzir renda ao ser entregue, e cuja aferição de se e quando o seria, caso entregue no prazo, não é possível" (fls. 99). Por fim, opõe-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

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

2% 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, derradeiramente, pela aplicação das penas por litigância de má-fé e ato atentatório à dignidade da Justiça em desfavor dos requerentes. Junta documentos às fls. 144/156.

Réplica de fls. 164/203.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do NCPC, pois a prova documental é suficiente para a solução da controvérsia, e as demais formas de prova não seriam pertinentes ao caso.

A preliminar de ausência de interesse processual fica repelida, vez que há pretensão resistida e a via eleita é adequada.

No mérito, em que pese ao inadimplemento contratual da requerida, o pedido de indenização não merece ser acolhido, vez que ausentes o dano material alegado.

Os requerentes pretendem indenização a título de lucros cessantes, os quais são indispensáveis para o acolhimento da pretensão, e, nesse cenário, fazem parte dos fatos constitutivos de seu direito (art. 333, I, Código de Processo Civil).

Cabia-lhes, portanto, a prova.

Não se desincumbiram de tal ônus.

Os lucros cessantes são o valor que a parte "razoavelmente deixou de lucrar" (art. 402, Código Civil).

Normalmente, no caso de imóveis com construção, é lógico supor que a privação do uso do imóvel implica a perda de uma razoável possibilidade de o imóvel ser alugado por terceiros, ou de algum proveito econômico potencial (mas razoável de ser obtido; quer dizer, não hipotético) ser inviabilizado.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

Todavia, o caso dos autos é diverso, pois os requerentes adquiriram imóvel não edificado, tratando-se de mero lote dentro de um condomínio fechado, cabendo aos mesmos a construção da residência e não ao empreendimento contratado.

Neste sentido, havia, desde outubro de 2014 (fls. 144), autorização para que fosse apresentado o projeto da residência à requerida a fim de dar início à construção, e, portanto, não há que se falar em qualquer impedimento para o usufruto do bem pelos requerentes.

A edificação de construção no lote adquirido era viável. O empreendimento Residencial Damha Golf contava com Alvará de Construção da Prefeitura que fora expedido em 2012 (fls. 145).

É certo, conforme aduzem os requerentes, que a requerida tinha até a data de 25/11/2016 para efetuar a entrega das instalações do condomínio e, como o fez apenas em 01/11/2017, incorreu em mora.

Ocorre que o atraso na execução contratual no que diz respeito à conclusão das obras do condomínio não implicou em qualquer restrição ao direito dos adquirentes de disporem ou utilizarem o lote naquilo que ele era, naquele momento, utilizável, uma vez que não dependiam daquelas facilidades para iniciarem a construção de sua residência.

Como demonstrado na documentação que instrui a contestação (fls. 144/156), os adquirentes de lotes podiam desde logo dar início aos processos de construção de suas casas, não dependendo das obras do condomínio, tanto que alguns proprietários obtiveram suas licenças para construir ainda no ano de 2015 (fls. 151).

Quanto aos requerentes, vê-se, às fls. 147/149, que apenas em 30/01/2017 buscaram junto à prefeitura a aprovação do projeto de construção do imóvel, obtendo a licença em 20/02/2017.

Mas não estavam impedidos antes disso.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

Assim, embora tenha havido impontualidade no cumprimento das obrigações assumidas pela requerida no Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel (fls. 37/66), firmado pelas partes em 25/11/2014, observo que o mero inadimplemento não causou lucros cessantes aos requerentes e, portanto, não está caracterizada a responsabilidade civil da requerida.

Da leitura da Cláusula Quarta, do referido contrato (fls. 45), verifica-se que o prazo para a entrega da unidade autônoma é o mesmo da conclusão das obras de infraestrutura, como disposto na Cláusula 4.1.1: "A unidade autônoma objeto da presente transação será entregue ao(s) comprador(es), desde que adimplente com as suas obrigações, no prazo da conclusão das obras de infra-estrutura do condomínio, estimado em 24 (vinte e quatro) meses da data da assinatura do presente prorrogável em caso de força maior e caso fortuito, devidamente comprovados" (fls. 45).

Todavia, como bem demonstrado pela requerida e acima exposto pelo juízo, desde a celebração do contrato os autores estavam autorizados a iniciar a construção no lote.

No caso concreto, impossível presumir o prejuízo dos adquirentes, vez que já dispunham do lote para erguer a residência, cuja construção dependia apenas da iniciativa deles próprios para ser iniciada.

Ademais, frise-se que, a despeito do atraso na entrega das instalações do condomínio, estas foram disponibilizadas ainda antes do término da construção da própria residência dos requerentes, a qual continuava em execução quando da entrega. Ou seja, se não contavam com o próprio imóvel pronto para moradia ou aluguel, incabível presumir que já podiam estar usufruindo da estrutura do condomínio.

Em síntese, sob qualquer prisma que se analise os fatos, não há comprovação de dano a ensejar condenação por lucros cessantes.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

Não se pode impor à requerida o pagamento de indenização por dano hipotético, não comprovado.

Ante o exposto, julgo **IMPROCEDENTE** a ação.

Os requerentes arcarão com as custas e despesas processuais e honorários advocatícios, os quais arbitro em 10% do valor atribuído à causa na emenda da inicial às fls. 83.

P.I.

São Carlos, 10 de janeiro de 2018.

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