



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: **1012446-76.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **All Negócios e Participações Ltda**
 Requerido: **Empreendimentos Imobiliários Damha – São Carlos Iv – Spe Ltda**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

VISTOS

ALL NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, representada por seus sócios **ADÃO DAGOBERTO MELLADO** e **ADILSON FERNANDO MELLADO**, ajuizou **AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES** em face de **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – SÃO CARLOS IV – SPE LTDA**, todos devidamente qualificados.

Aduz a autora que em 20/10/2012 firmou com a ré três (03) “instrumentos particulares de compromisso de compra e venda de imóvel com pacto de eventual alienação fiduciária e outras avenças” para aquisição de unidades autônomas localizada no empreendimento “Parque Eco Esportivo Damha Golf”. Aduziu que a requerida descumpriu cláusula contratual e não entregou os imóveis no prazo estabelecido. Pediu indenização decorrente de lucros cessantes, dos meses de atraso na entrega do empreendimento, no percentual de 0,5% ao mês, sobre o valor atualizado de cada contrato na data do início do cumprimento de sentença e desde 20/10/2014 até a efetiva entrega dos lotes, valor este que deve ser acrescido com juros de mora de 1% desde a citação além das verbas da sucumbência.

A inicial veio instruída com documentos (fls.25/140).

Devidamente citado (fls. 127), o requerido apresentou sua defesa às



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

fls.128 e ss.. Preliminarmente alegou a ausência de interesse de agir do requerente. No mérito, alegou que o empreendimento está pronto, implantado, e já recebido pela Municipalidade desde outubro de 2014. Aduziu que os autores não trouxeram aos autos sequer indício de prova de atraso e demora na entrega das unidades. Alegou ainda, 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. Rebateu o pedido de lucros cessantes e da multa contratual. Pediu a improcedência da ação. Juntou documentos às fls. 192/246

Sobreveio a réplica á fls. fls. 261/307.

As partes foram instadas a produzir provas; o requerido encartou documentos de outro processo similar, pedindo que os mesmos sejam recebidos como prova emprestada; o requerente da mesma forma, encartou várias cópias de julgados.

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.

Os contratos (3) foram firmados em 20/10/2012. O empreendimento (pronto) deveria ter sido disponibilizado aos adquirentes após 24 meses, e realmente não foi.

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

Todavia, desde 16/10/2014 todos os adquirentes tinham condição


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

de iniciar suas obras e apresentar seus projetos (o empreendimento já contava com alvará desde 2012).

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.

Ocorre que o caso contém particularidades, em especial a natureza do bem imóvel objeto do contrato, que impedem a aplicação pura e simples deste entendimento jurisprudencial.

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.

Cabe consignar que os autores não juntaram sequer projeto de casa aprovada ou em construção.

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.


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

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).

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



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

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 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 intemem-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, 10 de agosto de 2018.

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