

**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: **1012282-14.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Munaiar Corrêa Construtora Ltda**
 Requerido: **Empreendimentos Imobiliários Damha – São Carlos Iv – Spe Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

Vistos.

MUNAIAR CORRÊA CONSTRUTORA LTDA ajuizou **AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES** em face de **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA – SÃO CARLOS IV – SPE LTDA**, todos devidamente qualificados.

Aduz o autor que em 24/10/2012 firmou 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”. Aduziu que a requerida descumpriu cláusula contratual e não entregou o imóvel no prazo estabelecido. Pediu indenização decorrente de lucros cessantes, dos meses de atraso na entrega do empreendimento, no percentual de 0,5% ao mês, sob o valor corrigido do imóvel, e devido desde o início do inadimplemento com juros de mora de 1% desde a citação (textual de fls. 02).

A inicial veio instruída com documentos 24/78.

Devidamente citada, a requerida apresentou defesa às fls. 94 e ss... Preliminarmente, alegou ausência de interesse de agir dos requerentes. No mérito, alegou que obteve alvará de construção do empreendimento em 05/09/2012, ficando autorizado o início das edificações em 128 unidades de casa;


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

ponderou que o autor adquiriu o imóvel (terreno) em 24/10/2012 e pelo contrato firmado poderia trocar o projeto residencial por outro somente depois de decorridos 24 meses da aquisição; já em 16/10/2014 enviou comunicado a todos os adquirentes das unidades residenciais, informando-os da possibilidade de apresentarem os projetos residenciais para análise e aprovação. O autor estava autorizado a iniciar a construção do imóvel em 05/09/2014 e assim age de má-fé, uma vez que não ficou sem dispor de seu patrimônio. Sustentou que ao firmar o contrato com o autor este tomou conhecimento de todas as cláusulas e com elas concordou; assim deve ser observado o princípio do *pacta sunt servanda*, que não há qualquer ilegalidade no contrato; a multa contratual de 2% é devida apenas para a hipótese de inadimplemento por parte dos adquirentes e não para a vendedora. Pede improcedência da ação. Juntou documentos às fls. 133/187.

Sobreveio a réplica fls.195/240.

As partes foram instadas a produzir provas (fls.326), o requerente manifestou interesse a fls.353/364 e o requerido pugnou pela prova emprestada fls.329/330.

Eis 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 24/10/2012. Logo, é inegável que o condomínio como um todo deveria ter sido disponibilizado aos adquirentes após 24 meses, no dia 24/10/2014.

Todavia o que a autora reclama é a impossibilidade de fruição do imóvel que teria lhe causado danos materiais, consistentes nos lucros cessantes


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

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 seus prejuízos presumidos.

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.

O contrato previa um prazo de 24 meses para a entrega do empreendimento (cláusula 4.1.1) que, realmente atrasou como um todo.

Todavia desde 16 de outubro de 2014 (cf. fls. 171/172) os adquirentes já poderiam iniciar a apresentação de projetos para a edificação em seus respectivos imóveis.

Cabe ainda ressaltar que o empreendimento contava com alvará para construção desde setembro de 2012 (fls. 172).

Como se tal não bastasse, mesmo concluído o empreendimento o



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

autor não possui casa aprovada ou em andamento.

Assim, a despeito da necessidade de realização de reparos no tocante às obras de infraestrutura do condomínio, não houve óbice para que o autor iniciasse 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).

Nessa linha de pensamento, considerando que o autor pode apresentar projeto para construção no local, e efetivamente iniciar 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 ele pretendido na petição inicial.

Em relação ao valor dos honorários advocatícios sucumbenciais devidos ao patrono 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


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

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 pelo autor, 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 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.



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

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.

São Carlos, 13 de agosto de 2018.

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