

**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: **1009694-34.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **Mauricio Giacometti Ramos**  
 Requerido: **Empreendimentos Imobiliários Damha São Carlos Iv Spe Ltda**

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

Vistos.

**MAURICIO GIACOMETTI** 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 12/11/2013 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.

A inicial veio instruída com documentos 24/76.

Devidamente citada, a requerida apresentou defesa às fls. 82 e ss... Preliminarmente, alegou ausência de interesse de agir do requerente. 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; ponderou que o autor adquiriu o imóvel (terreno) em 12/11/2013 e pelo contrato firmado


**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**

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 a possibilidade de apresentarem os projetos residenciais para análise e aprovação. O autor estava autorizado a iniciar a construção do imóvel e assim age de má-fé, uma vez que não ficou sem dispor de seu patrimônio. Alega que quanto ao pedido de indenização por lucros cessantes, não merece acolhimento. Sustentou que ao firmar o contrato com o autor que tomou conhecimento de todas as cláusulas e com elas concordou e que deve ser observado o princípio do *pacta sunt servanda*, que não há qualquer ilegalidade no contrato. Alegou que multa contratual de 2% foi prevista para a hipótese de inadimplemento por parte dos adquirentes e não para a vendedora. Pediu improcedência da ação. Juntou documentos às fls. 97/150.

Sobreveio a réplica fls.158/195.

Pela decisão de fls. 227 a preliminar arguida (fls.83/85) foi afastada.

As partes foram instadas a produzir provas (fls.227), o requerente manifestou desinteresse fls.230/231 e o requerido pugnou pela realização de uma vistoria de constatação fls.234.

**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 12/11/2013. O empreendimento como um todo, deveria ter sido disponibilizado aos adquirentes após 24 meses.

Todavia o que o autor reclama é a impossibilidade de fruição do


**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**

imóvel que teria lhes causado 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.

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.

Inclusive, com a defesa, foram trazidas as fls. 147/150 fotos dando conta de obras em execução no condomínio.

Observe-se ainda que desde 16 de outubro de 2014 (cf. fls. 134/135) 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. 135).

O autor apresentou projeto para construção no empreendimento



**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**

somente em 29/07/2016 (cf. fls. 140/141).

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 intimem-se.**

São Carlos, 13 de agosto de 2018.

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