



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2020.0000240442

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011753-92.2017.8.26.0566, da Comarca de São Carlos, em que é apelante JOSÉ IVAN DA SILVA, é apelado EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA SÃO CARLOS IV SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GALDINO TOLEDO JÚNIOR (Presidente sem voto), ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO E PIVA RODRIGUES.

São Paulo, 6 de abril de 2020.

ANGELA LOPES
Relatora
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 5641

Apelação n. 1011753-92.2017.8.26.0566

Origem: 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos

Juiz: Dr. Daniel Luiz Maia Santos

Apelante: JOSÉ IVAN DA SILVA

Apelada: EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA SÃO CARLOS IV SPE LTDA.

INDENIZAÇÃO - LOTE SEM EDIFICAÇÃO - ATRASO NA ENTREGA - Atraso injustificado que enseja o dever de indenizar o compromissário comprador pela não fruição durante o período da mora da ré - Súmula 162-TJSP e tese jurídica aprovada no IRDR nº 0023203-35.2016.8.26.0000, julgado em 10.08.2017 - Loteadora ré que, em defesa, alega ter sido autorizada a construção no lote desde 2015 - Irrelevância - A obrigação da ré só é considerada cumprida com a entrega efetiva das obras de infraestrutura - Previsão contratual nesse sentido - Ademais, o compromissário comprador só passa a fazer uso e gozo do imóvel a partir da efetiva imissão na posse do bem - No caso, embora o certificado de conclusão tenha sido expedido pela Prefeitura Municipal de São Carlos em 15/02/2017, os lotes foram entregues aos adquirentes com a instalação do condomínio, em assembleia realizada em 30/06/2017 - Lucros cessantes devidos no equivalente a 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato - Sentença reformada, com inversão do ônus da sucumbência - **RECURSO PROVIDO.**

Trata-se de ação proposta por JOSÉ IVAN DA SILVA em face de EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA SÃO CARLOS IV SPE LTDA., objetivando o recebimento da indenização pelos lucros cessantes decorrentes do atraso na entrega do lote objeto do compromisso de compra e venda celebrado com a ré.

Sobreveio sentença de improcedência, cujo relatório se adota, considerando “a falta de comprovação de intenção concreta em edificar no lote de terreno adquirido e da ausência de prova de prejuízo efetivo ao autor diretamente relacionado ao atraso na entrega do condomínio”. Pela sucumbência, o autor arcará com o pagamento das custas processuais, além dos honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa (fls. 502/507).

Apela o autor, sustentando em síntese, que é irrelevante



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

tratar-se de terreno sem edificação, pois a indenização decorre da não fruição do imóvel durante o período de mora da ré. Ressalta que a autorização para construção não implica a entrega do empreendimento, notadamente em razão da falta de infraestrutura. Assim, não basta a entrega do lote, pois o comprador não pode usufruir de nenhuma área comum, fazendo jus aos lucros cessantes (fls. 511/559).

Recurso processado e respondido a fls. 577/603.

É o relatório.

Depreende-se dos autos que em 27/10/2012, o autor celebrou 'Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda' do Lote nº 15, Setor 2, do Loteamento denominado 'Parque Eco-Esportivo Damha Golf', localizado na Comarca de São Carlos/SP, pelo preço total de R\$ 766.553,10 (fls. 25/53).

A entrega estava prevista para 24 meses contados da assinatura do referido instrumento, e a posse seria entregue tão logo concluídas as obras do Condomínio. É o que se infere da cláusula quarta do compromisso (fl. 32). No entanto, reclama o autor que até a data da propositura da ação (27/10/2017), o lote não fora entregue, fazendo jus aos lucros cessantes.

Em defesa, a ré alegou que a posse indireta foi transmitida desde 2015, com a liberação para a construção nos lotes, tanto que dois adquirentes já obtiveram nessa época, alvará para a realização de projetos. Logo, com a liberação dos lotes para construção, não há que se falar em atraso. Além disso, afirmou que o habite-se do empreendimento foi obtido em 15/02/2017, mas a construção nos lotes independe desse documento, o que afasta o pedido de indenização.

Respeitado entendimento contrário, o recurso comporta acolhimento.

Como se viu pelos termos do contrato, as obras de infraestrutura do loteamento deveriam ser entregues pela ré em 27/10/2014. No entanto, o certificado de conclusão do loteamento só foi emitido pela Prefeitura Municipal de São Carlos em 15/02/2017 e apesar disso, em 15/06/2017, a ré firmou termo de compromisso



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

unilateral assumindo a responsabilidade perante os adquirentes dos lotes, pelas obras de reparo das áreas comuns (fls. 314/317).

Assim, a assembleia geral de instalação do condomínio foi realizada em 30/06/2017, de onde se conclui a efetiva conclusão do loteamento e a entrega dos lotes aos adquirentes nessa data.

Em resumo, resta inquestionável a mora da ré no período compreendido entre 28/10/2014 a 30/06/2017. Vale consignar que não basta a liberação para construção nos lotes individuais, sem que as obras de infraestrutura tenham sido completamente concluídas e entregues. Por consequência, evidente que sem o comprador estar definitivamente imitado na posse do lote adquirido, não poderá dele usufruir.

Em outras palavras, o cumprimento da obrigação da ré assumida no compromisso pressupõe a entrega de toda a infraestrutura do loteamento e não a liberação esporádica de alguns lotes para quem, por livre vontade, deseje iniciar a construção sem a infraestrutura.

Logo, o fato de dois moradores terem iniciado a construção em seus lotes sem a conclusão do loteamento, não implica considerar cumprida a obrigação da ré perante o autor.

Destarte, são devidos os **lucros cessantes** decorrentes da não fruição do lote após o prazo contratual previsto para recebe-lo, ou seja, durante o período em que o autor não pode usar o bem. E a indenização é devida independentemente da existência da prova.

Tal orientação se exprime nos termos da Súmula 162 deste E. Tribunal:

“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”.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

No mesmo sentido, a tese jurídica aprovada no Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas nº 0023203-35.2016.8.26.0000, julgado em 10.08.2017 pela Turma Especial de Direito Privado I deste E. Tribunal de Justiça, relativa ao Tema 05 proposto, assim dispôs: *“O atraso da prestação de entrega de imóvel objeto de compromisso de compra e venda gera obrigação da alienante indenizar o adquirente pela privação injusta do uso do bem. O uso será obtido economicamente pela medida de um aluguel, que pode ser calculado em percentual sobre o valor atualizado do contrato, correspondente ao que deixou de receber, ou teve de pagar para fazer uso de imóvel semelhante, com termo final na data da disponibilização da posse direta ao adquirente da unidade autônoma já regularizada”*.

Com relação ao valor da indenização, mostra-se adequada a fixação no equivalente a 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, que está em consonância com os parâmetros adotados pela jurisprudência. O termo inicial para a incidência da indenização é o fim do prazo contratual previsto para a entrega do lote ao autor (27/10/2014) até a data da assembleia de instalação do condomínio, vez que há nos autos documentos que atestam a regularidade das obras de infraestrutura.

O fato de a ré ter realizado eventuais reparos posteriormente a essa data, não implica dizer que a infraestrutura necessária não estivesse concluída, inviabilizando a efetiva entrega dos lotes aos seus respectivos adquirentes.

Em conclusão, reforma-se a r. sentença para condenar a ré a pagar ao autor, o equivalente a 0,5% por mês de atraso, calculado sobre o valor atualizado do contrato, no período compreendido entre 28/10/2014 a 30/06/2017. Sobre os valores incidirá correção monetária pela tabela do TJSP mês a mês, com juros de 1% ao mês a contar da citação.

De conseguinte, inverte-se o ônus da sucumbência, cabendo a ré arcar com as custas processuais e com os honorários advocatícios, ora arbitrados em 10% sobre o valor da condenação.

Ficam as partes intimadas desde logo que, havendo



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

interposição de embargos de declaração contra o presente acórdão, que se **manifestem no próprio recurso sobre eventual oposição ao julgamento virtual**, nos termos do artigo 1º da Resolução nº 549/2011, com a redação alterada pela Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste E. Tribunal de Justiça. **No silêncio, os autos serão automaticamente incluídos no julgamento virtual.**

Do exposto, pelo meu voto, **dou provimento ao recurso.**

ANGELA LOPES
Relatora