

DECRETAÇÃO DE EXPROPRIAÇÃO POR INTERESSE
SOCIAL. CONJUNTOS HABITACIONAIS EM
CONSTRUÇÃO. EXPECTATIVA DE DIREITO.
INEXISTÊNCIA DE LUCROS CESSANTES.
AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. IMPROCEDÊNCIA. *

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL nº 234.867-2/5, da Comarca de SÃO PAULO em que é apelante KALLAS ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA; atual denominação de NOVA FORMA PROJETOS ADMINISTRAÇÃO E CONSTRUÇÕES LTDA., sendo apelada PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO: .

* Com trânsito em julgado

ACORDAM, em Décima Quarta Câmara Civil do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por votação unânime, negar provimento ao recurso, de conformidade com o relatório e o voto do Relator, que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Custas na forma da lei.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RUITER OLIVA (Presidente) e FRANKLIN NEIVA, com votos vencedores.

São Paulo, 21 de junho de 1994.

BRENNO MARCONDES
Relator

VOTO Nº 42 62

APELAÇÃO CÍVEL Nº 234.867.2/95 - SÃO PAULO

APELANTE: KALLAS ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.

APELADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Trata-se de ação de indenização ajuizada por Kallas Engenharia e Empreendimentos Ltda. contra a Prefeitura Municipal de São Paulo alegando que por contrato firmado em 20.2.89, ela e a Sociedade Construtora Ferreira de Souza S/A ajustaram um empreendimento para edificar em sete quadras de terreno, conjuntos habitacionais com a venda das unidades a terceiros e recebimento do preço. Ficou encarregada da elaboração do projeto, de inscrevê-lo no Registro de Imóveis, executá-lo e vender as unidades, recebendo 65% do produto líquido das vendas. Elaborado o projeto passou à construção e divulgação da obra, instalando no local "stands" de vendas além de elaborar o projeto relativo a outras três quadras, submetendo-os a órgãos competentes da ré que declarou de interesse social, para desapropriação, tanto as quadras com projetos aprovados e em execução, quanto as com projeto já protocolado e pendente de aprovação. Em face dos pre-

juízos que sofreu requer a condenação da ré no pagamento do que deixou de ganhar no empreendimento, das custas e honorários advocatícios.

O Dr. Juiz, pela r. sentença de fls. 228/232, julgou improcedente a ação, condenada a autora ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor atribuído à causa, devidamente atualizado, e inconformada apela pugnando pela reforma da r. sentença

Contra-razões às fls 246/252.

Correto o processamento, relatados.

Insurge-se a apelante contra a r. sentença alegando que logo após ter a Municipalidade de São Paulo declarado os terrenos de interesse social ajuizou ação expropriatória contra a proprietária e a perícia então realizada naquela ação apurou em favor da expropriada, além do valor do terreno, a ocorrência de prejuízo decorrente da paralisação do empreendimento (35%) que foi acolhido pela sentença (fls. 219/221). Diz ainda que na perícia produzida naquela ação expropriatória o perito demonstrou que deduzidos todos os custos e despesas imagináveis, inclusive os financeiros, o lucro seria certo e que com a desapropriação a expropriada sofreu diminuição de patrimônio, perdeu lucro certo por ato precipitado da apelada, sendo justa a reclamação desse prejuízo.

Afirma que o Dr. Juiz não poderia ter conhecido diretamente do pedido e sentenciado o feito sem antes colher as provas pelas quais havia protestado, pois o prejuízo que suportou poderia ser comprovado através dela como se fez na ação de desapropriação e, se descartada a perícia, não se pode resumir a matéria em discussão, como se fez na r. sentença de molde a criar confusão entre o conceito de dano emergente e lucro cessante. Sustenta que a desapropriação foi precipitada e desnecessária, uma vez que até agora nenhuma obra foi iniciada no local, enquanto que nas quadras que não foram desapropriadas as obras foram concluídas e daí pretende a condenação da apelada no pagamento de indenização em face do que deixou de ganhar com o empreendimento caso este fosse levado adiante.

Não há como dar guarida à pretensão da apelante, pois, de fato imaginado direito que a autora alega não mais ter, somente nasceria quando

todas as unidades habitacionais, superados os inúmeros encargos por ela assumidos no contrato de fls. 62/71, já tivessem sido edificadas e prontas para serem colocadas no mercado para comercialização. Porém, tal fato gerador do pretendido direito, sequer chegou a se consumar.

Ademais, conforme salientado pela própria apelante em sua réplica (fls. 147/148) "A oportunidade para a inscrição do projeto não tinha se verificado, quando sobreveio o decreto expropriatório, interrompendo o empreendimento que compreendia o projeto e dessa forma fica demonstrado que na realidade a apelante tinha mera expectativa de direito, não se podendo falar em direito adquirido, que certamente daria ensejo à indenização pleiteada pela apelante.

ULDERICO PIRES DOS SANTOS (A Responsabilidade Civil na Doutrina e na Jurisprudência, Forense, 1984, pg. 110) leciona que "*.....a prestação indenizatória deverá ser igual ao que o ofendido desembolsou para recuperar-se dos efeitos do dano e ao que deixou de lucrar porque ele o impediu de obter essa vantagem.*

Não basta, à evidência, o autor alegar a perda de eventuais lucros que teriam sido gerados em seu favor se não houvesse sofrido as consequências do evento. Ele precisa comprovar, de modo escorreito, com segurança e inequivocamente que o prejuízo que sofreu foi uma resultante do ato ilícito ou do descumprimento do contrato. Em absoluto bastará a causa provável, pois não se afere valor econômico pesando previsão do que poderia suceder ou não, isto é, de algo apenas criado ou concebido pela imaginação fantasiosa do ofendido."

Para que possam ser passíveis de indenização, os lucros cessantes "*.....devem se fundados em bases seguras, de modo a não compreender os lucros imaginários ou fantásticos. Nesse sentido é que se deve entender a expressão legal: razoavelmente deixou de lucrar"*.

A simples alegação de um lucro que poderá ser obtido com os proventos esperados do contrato que não foi executado não pode ser objeto de indenização, por isso que se trata de uma impossibilidade ou expectativa, em que predomina o arbítrio ou o capricho do reclamante (cf. Cunha Gonçalves, ob. cit. p. 509), quando não haja nisso tudo apenas uma ilusão ou fantasia" (Código Civil Brasileiro Interpretado, Livraria Freitas Bastos S/A 9ª ed., 14/256).

E com referência ao lucro cessante a jurisprudência tem se norteado no sentido de que **".....sabido é que se apura em execução apenas o que ficar devidamente evidenciado no processo de conhecimento, pois não se indenizam esperanças desfeitas, lucros potenciais, hipotéticos, abstratos, porque prejuízo é tipicamente fato"** (Orlando Gandolfo, Acidentes de Trânsito e Responsabilidade Civil, Ed. RT, 1985, p. 342).

Sustenta ainda a apelante que o Dr. Juiz não poderia ter conhecido diretamente do pedido e sentenciado o feito sem que antes tivesse colhido as provas pelas quais havia protestado pois, só assim é que a existência do prejuízo poderia ser esclarecida, através de perícia, como foi feito na ação de desapropriação. Tanto que na expropriatória, a r. sentença adotou o laudo do perito judicial e determinou o pagamento da indenização dos terrenos expropriados e mais a indenização pelos lucros que a expropriada (Construtora Ferreira Souza S/A) deixou de auferir, e pretende que aquela perícia sirva de prova na presente demanda inclusive para se evitar decisões conflitantes e não sendo assim, deveria o Dr. Juiz ter determinado a realização de prova pericial para que fossem apurados os prejuízos causados pela ora apelada.

A simples existência de projeto para construção de casas, por si só não significa que a apelante obrigatoriamente iria obter um **"lucro"** e principalmente, **"um lucro antecipadamente previsto"**.

O sucesso do empreendimento, sabe-se, depende de inúmeros fatores circunstanciais, e em todo empreendimento o que existe, na realidade é **"mera previsão de um lucro futuro"**.

Ao contrário do que pretende a apelante, a perícia se mostrava de fato desnecessária por ser a matéria em discussão unicamente de direito, e assim, perfeitamente dispensável pelo que nego provimento ao recurso.

Brenno Marcondes

ACÓRDÃO

Vistos, relatado e discutidos estes autos de EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Nº 234.867-2/7-01, da Comarca de SÃO PAULO, em que é

embargante KALLAS ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.,
sendo embargada a PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO:

ACORDAM, em Décima Quarta Câmara Civil do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por votação unânime, rejeitar os embargos, de conformidade com o relatório e voto do Relator, que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RUITER OLIVA(Presidente) e FRANKLIN NEIVA, com votos vencedores

São Paulo, 27 de setembro de 1994.

BRENNO MARCONDES
Relator

VOTO 4.505

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO 234.867-2/7-01 SÃO PAULO
EMBARGANTE - KALLAS ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS
LTDA.
EMBARGADA - PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

A embargante ajuizou ação de indenização contra a Municipalidade de São Paulo alegando que firmou com a Sociedade Construtora Ferreira Souza S/A a construção de conjuntos habitacionais que, quando prontos, seriam por ela comercializados pelo que receberia 65% do produto líquido das vendas. O projeto já estava protocolizado na repartição competente e aguardava aprovação quando houve a desapropriação dos terrenos onde seriam construídos inviabilizando empreendimento daí ter movido ação pela qual objetivou o ressarcimento "pelos prejuízos com a desapropriação condenada a Municipalidade a lhe pagar o que deixou de ganhar".

A ação foi julgada improcedente e inconformada apelou a embargante pugnando pela reforma da sentença e esta Col. Turma Julgadora negou provimento ao recurso entendido que a embargante somente poderia ter

direito e eventual indenização "quando (e se) todas as unidades habitacionais tivessem sido construídas e prontas para serem colocadas no mercado", a significar nada mais nada menos que "um suposto lucro a ser eventualmente obtido com vendas futuras e incertas não lhe daria o direito de receber a indenização pretendida."

Ingressa agora com os presentes Embargos de Declaração apontando omissão e contradição no v. Acórdão de fls. 269/273, por não abordados de forma abrangente os artigos 1.059 e 1.060 do Código Civil.

Correto o processamento.

Rejeitam os embargos, inexistente a apontada omissão ou falha que enseje sua declaração .

O Juiz não está obrigado a responder todas as alegações das partes quando já tenha encontrado motivo suficiente para fundar a decisão, nem se obriga a ater-se aos fundamentos indicados por elas, e muito menos a responder um a um todos os seus argumentos (RJTJESP, LEX, vols. 104/340, 11/414, 155/207). O mais importante é que se considere a causa posta de maneira a ficar suficientemente claras as razões pelas quais se concluiu o "desisum", **ainda que estas não venham sob o contorno do exame da prova e diante dos textos jurídicos que às partes se afigure o adequado.**

A função dos tribunais nos Embargos de Declaração, não é a de responder questionários sobre meros pontos de fato, mas sim, dirimir dúvidas, obscuridades, contradições ou omissões (RTJ 103/269) e as divergências existentes só podem caber em novo recurso, quando sobra infringência a aproveitar-se.

Não consta obrigação de responder a todas as alegações que a parte ofertar, bastando aos julgadores exporem os fundamentos que ao ver eram adequados para a solução da lide (RJTJESP 104/340) e se o embargante entender que sob fundamentos diversos deveriam ser examinadas as ponderações, isso não se entretém na temática de Embargos Declaratórios.

Segundo o Prof. JOSÉ CARLOS BARBOSA MOREIRA, "..... A dúvida é um estado de espírito, que se traduz na hesitação entre afirmar e negar algo. Toda dúvida é, necessariamente, subjetiva. Não se

concebe que exista dúvida num acórdão, nem em qualquer outra decisão judicial: se o órgão decidiu, neste ou naquele sentido, há de ter por força superado as dúvidas.... A dúvida que pode ocorrer está em quem, ouvindo ou lendo o teor da decisão, não logre apreender-lhe bem o sentido." (in Comentários ao Código Processo Civil, vol. V, pg. 422).

Se a parte sustenta malferidas estas ou aquelas normas e o Acórdão, com motivação pertinente à lide, chega a diverso resultado, afigura-se evidente que aquele entendimento não vicejou. Aliás, tanto a sentença, como o Acórdão lavrado a nível de reexame, contém os fundamentos jurídicos suficientes à prestação jurisdicional, inexistindo obrigatoriedade à menção expressa a este ou àquele dispositivo legal, ou, até, a determinado fato, quando de seu contexto é perceptível a respectiva consideração e pelo resultado de seu julgamento.

Tem-se, em primeiro lugar, que o Acórdão deva ser lido por inteiro e, sobretudo, compreendido, antes que se venha apontar equívocos que ele, desenganadamente, não contém e não cabem embargos declaratórios com a finalidade de mostrar que o Acórdão não teria refutado de modo satisfatório os argumentos expendidos, sendo, assim, omisso.

A omissão, a que alude o inciso II, do art. 535, do CPC, é **sobre o ponto que deveria ter sido decidido e não foi**, e não basta a omissão sobre argumento da parte, eis que este pode ser repellido implicitamente.

Não se ressente o julgado de dúvidas, obscuridades, contradições ou omissões, pelo que ficam rejeitados.

Brenno Marcondes