



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

### SENTENÇA

Processo nº: **4002481-62.2013.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Perdas e Danos**  
 Requerente: **ADALGISA ROMANO**  
 Requerido: **SISTEMA FÁCIL INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS V SPE LTDA**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

**ADALGISA ROMANO** move ação em face de **SISTEMA FÁCIL INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS V SPE LTDA**, dizendo que firmou compromisso de venda e compra com a ré, objetivando a aquisição da unidade autônoma (casa) nº 155, do Condomínio Moradas São Carlos I. A entrega da unidade estava prevista para abril/2012, mas o imóvel lhe foi entregue somente em agosto/2013. Sofreu danos morais e materiais decorrentes dessa demora. Questiona o pagamento de juros de obra à CEF, pretendendo repetir o respectivo valor que é indevido no período de atraso para a entrega do imóvel. Pede a procedência da ação para condenar a ré a lhe pagar indenização por danos morais e materiais em razão do atraso na entrega do imóvel, sendo que a indenização por danos materiais equivalerá aos aluguéis no período da mora e que equivalem a R\$ 4.400,00, assim como a repetição dos juros no período do retardamento da entrega do imóvel, multa moratória de 2% sobre o valor do contrato e indenização por danos morais no valor de R\$ 5.000,00, com os encargos legais. Vários documentos foram exibidos com a inicial. A ré foi citada.

A ré contestou às fls. 40 e seguintes, dizendo da necessidade da denunciação da lide à CEF e da Prime Negócios Imobiliários, o reconhecimento da incompetência absoluta deste juízo para conhecer e julgar a lide. Não existe ilícito em nenhuma das cláusulas contratuais, que primaram pelo justo equilíbrio. Não inadimpliu o contrato. O imóvel foi edificado no prazo contratual. A cláusula 6.1 prevê a possibilidade de prorrogação do prazo de entrega do imóvel, injustificadamente, pelo período de 120 dias, tendo em vista a natureza e vulto



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

da atividade realizada, sujeito ainda a atrasos decorrentes de força maior ou caso fortuito. O prazo para transmissão da posse da unidade deve ocorrer em até 60 dias úteis contados da data da conclusão das obras, conforme cláusula 7.1 do contrato. O prazo fatal para a entrega da unidade findou-se em outubro de 2012. O habite-se foi expedido em 29.12.2011. A moradia não podia ser entregue antes da quitação do preço do contrato de compra e venda. Em 16.01.2013, a autora assumiu a obrigação de pagar R\$ 3.153,25, em 3 parcelas mensais, mas a quitação aconteceu em 13.06.2013, e recebe as chaves do imóvel em 19.07.2013. Tempestiva a entrega da obra. A ré não tem nenhuma ingerência nos benefícios advenientes do Programa do Governo "Minha Casa Minha Vida" e nem no financiamento. A cobrança dos juros de obra é feita pela CEF e decorre do contrato de financiamento. Durante a fase de construção, o devedor não paga as prestações e sim os juros referentes ao percentual da obra. Inocorreu dano moral algum para a autora.

Houve réplica.

**É o relatório. Fundamento e decido.**

Impõe-se o julgamento antecipado da lide, nos termos do inciso I, do art. 330, do CPC. A prova essencial é a documental e consta dos autos. A dilação probatória apenas protrairia o momento da prestação jurisdicional sem acrescentar algo de útil ao acervo probatório.

A autora cuidou de exibir tão somente parte do documento de fl. 14. Não apresentou o contrato de compra e venda e financiamento do imóvel. Este juízo só não julga improcedente esta ação, por falta de documento essencial que deveria ter vindo com a inicial, porquanto a ré ao contestar trouxe informativos que eliminam a possibilidade de se atribuir à lide aquele resultado. Com efeito, a ré sustentou que o contrato entre as partes foi celebrado em 13.05.2010 e que o imóvel deveria ser entregue à autora em 13.05.2011 (item 27 de fl. 46). Enfatizou ainda que pela cláusula 6.1 a entrega poderia ser prorrogada, injustificadamente, por 120 dias (item 28 de fl. 46). Depois da conclusão da obra, a ré teria até 60 dias úteis para transmitir a posse da unidade imobiliária à autora (item 29 de fl. 47), razão pela qual o prazo limite para a conclusão e entrega da obra seria 13.10.2012. A ré também não exibiu cópia do compromisso particular de compra e venda.

Em réplica, a autora não questionou de modo fundamentado e embasado em documentos as alegações da ré que este sentenciante anotou no parágrafo anterior, tanto que pediu o julgamento antecipado da lide.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

A ré nos itens 35/36 de fls. 47/48 sustentou que a autora firmou instrumento de confissão de dívida no valor de R\$ 3.153,25 e só o pagou em 13.06.2013, por isso a entrega do imóvel que ocorreu em 19.07.2013 se deu no prazo contratual.

O documento de fls. 95/104 refere-se à confissão de dívida. O valor desse débito (R\$ 3.153,25) foi constituído em título que é considerado pelo inciso II, do art. 585, do CPC, executivo extrajudicial. Seu conteúdo não condicionou a entrega do imóvel ao efetivo pagamento daquele saldo devedor. Ademais, a ré nem podia impor essa condição. O valor do financiamento (tome-se por referência o valor da garantia destacado no item 4 de fl. 14: R\$ 74.037,05) obtido pela autora foi repassado à ré por ocasião da outorga da escritura definitiva do imóvel, instrumento celebrado pela própria CEF, em função do contrato coligado do financiamento. Não foi feita ressalva de que a autora só seria imitida na posse do imóvel depois do pagamento de eventual saldo devedor anteriormente estabelecido em compromisso particular.

Diante disso, e aproveitando os informativos da ré contidos em sua contestação, mas desconsiderando, evidentemente, sua tese de que a entrega do imóvel ficara condicionada ao pagamento do valor previsto às fls. 95/104, é de se concluir que a ré tinha até 13.10.2012, para entregar o imóvel à autora. Não o fez e por isso terá que indenizar a autora pois esta sujeitou-se ao pagamento de aluguéis no período de 14.10.2012 até 19.07.2013 (fl. 106), ou seja, 9 meses e 5 dias, cujo locativo foi de R\$ 370,00, por mês, conforme fls. 31/33. Total: R\$ 3.391,66, com correção monetária desde 19.07.2013.

A autora não experimentou dano moral algum. Sua dignidade não foi afetada em razão do inadimplemento contratual parcial da ré. Este gerou os danos tão só já mencionados.

O STJ tem jurisprudência pacífica no sentido de que a inobservância de cláusulas contratuais pode gerar frustração na parte inocente, mas não se apresenta como suficiente para produzir dano na esfera íntima do indivíduo, até porque o descumprimento de obrigações contratuais não é de todo imprevisível (REsp 876.527/RJ, AgRg – AgRg-Ag 1.033.070, AgRg-Ag 506.143). A autora experimentou mera decepção e aborrecimento, pela quebra da expectativa, como bem considerado pela ilustre Desembargadora-relatora Ana Lúcia Romanhole Martucci, no v. acórdão proferido na Apelação nº 0022977-91.2011.8.26.2004, j. 03.07.2014, TJSP.

Quanto à taxa de obra, refere-se a juros sobre o financiamento do imóvel e é pago para se evitar que as prestações sofram reajustes. Como bem observado pela ré, "não tem ela ingerência alguma quanto à concessão ou não tanto dos benefícios fornecidos pelo Programa do



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

Governo "Minha Casa Minha Vida" quanto do financiamento para pagamento do preço previsto na Parte B do contrato, através da Caixa Econômica Federal, até mesmo porque sua atividade não é conceder o financiamento, o que, de forma muito clara, está previsto no contrato firmado com a autora. Além disso, é necessário salientar que a cobrança dos chamados "juros de obra" é feita pela própria CEF, tendo em vista que decorrem do contrato de financiamento imobiliário firmado entre a autora e a Instituição Financeira que liberou o crédito para pagamento do saldo devedor perante a ré. O contrato de financiamento firmado entre a autora e a CEF prevê que o pagamento dos encargos mensais é devido pelo devedor fiduciante a partir do mês subsequente à contratação, com vencimento no mesmo dia da assinatura deste instrumento, sendo que na fase de construção, o devedor deve arcar com os encargos relativos aos juros e atualização monetária, incidentes sobre o saldo devedor apurado, além de taxa de administração, se devida e comissão pecuniária FGHB" (fls. 48/49). Os demais argumentos da ré desenvolvidos nos itens 43 a 49 de fls. 49/50 corroboram as asserções anteriores, pelo que não há que se falar em repetição do valor pretendido pela autora, que o denominou de "taxa de construção".

**JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para condenar a ré a pagar à autora indenização de R\$ 3.391,66, com correção monetária desde 19.07.2013, juros de mora de 1% ao mês contados da citação. **IMPROCEDEM** os demais pedidos formulados na inicial. Houve recíproca sucumbência, por isso cada parte arcará com o custo de seu advogado, e custas "pro rata", mas a autora está isenta desse pagamento pois é beneficiária da AJG.

Depois do trânsito em julgado, intime-se a autora para, em 10 dias, apresentar o requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada material. Assim que apresentado esse requerimento, intime-se a ré para, em 15 dias, pagar a dívida exequenda, sob pena de multa de 10%, honorários advocatícios de 10% sobre o valor do débito e custas ao Estado de 1%. Caso não haja pagamento, intime-se a autora para, em 10 dias, indicar bens à penhora.

P.R.I.

São Carlos, 28 de agosto de 2014.

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