



**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**

### CONCLUSÃO

Em 11/04/2014 18:56:06, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr. Paulo César Scanavez.  
 Eu, \_\_\_\_\_, Escr., subscrevi.

### SENTENÇA

Processo nº: **0007809-41.2013.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**  
 Requerentes: **Juraci da Silva Barbosa e Marcílio Barbosa Neto**  
 Requerida: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos Iv Spe Ltda**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

**Marcílio Barbosa Neto** e **Juraci da Silva Barbosa** movem ação em face de **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos IV - SPE Ltda**, alegando que firmaram contrato com a ré em 06.04.2010, de nº 2287, cujo objeto era a aquisição da unidade de nº 94, do Empreendimento Moradas São Carlos I, nesta cidade, cujo preço foi pago parte diretamente para a ré e, o remanescente, foi entregue à ré pela CEF, por força do financiamento que os autores obtiveram. Quitaram integralmente o preço do negócio. Apesar disso, a ré insiste em afirmar a existência de pendência financeira a cargo dos autores, motivo pelo qual não lhes entregou as chaves do prédio objeto do compromisso. Até agora os autores estão suportando o custo do aluguel de outra residência, além de sofrerem moralmente em decorrência desse injusto comportamento contratual da ré. Pedem a concessão da antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional para compelir a ré a lhes entregar as chaves do imóvel, sob pena de multa a ser arbitrada, pedindo a procedência da ação para confirmar a decisão de entrega das chaves, condenando a ré ao pagamento de perdas e danos materiais e morais, além dos honorários advocatícios e custas do processo. Documentos às fls. 8/53. A ré foi citada.



**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 contestou às fls. 57/70 dizendo que os autores deixaram de lhe pagar a diferença de avaliação, faltou o pagamento da correção monetária pelo índice INCC-DI/FGV sobre o valor do imóvel no período entre a data da assinatura do contrato e o da lavratura do contrato de financiamento, diferença essa de R\$ 4.794,30, motivo pelo qual não se deu a entrega das chaves aos autores. Não experimentaram danos materiais, tanto que nem apontaram o valor do aluguel mensal que tiveram que arcar para o senhoria. Não causou danos materiais aos autores. Não ocorreu dano moral, não havendo que se falar em indenização. Improcede a ação. Documentos às fls. 71/102.

A ré reconveio às fls. 108/112 sustentando que em conformidade com os termos do compromisso particular tem saldo credor a receber dos reconvindos no importe de R\$ 4.794,30. Trata-se da diferença gerada pela correção do saldo devedor da parte B desde a data do compromisso até a data do contrato definitivo. Pede a procedência desta reconvenção para condenar os reconvindos ao pagamento do valor mencionado, com os acréscimos legais.

Contestação da reconvenção às fls. 134/135 sustentando que se já pagaram 95% do imóvel adquirido, não havia razão para impedir a imissão dos reconvindos na posse do imóvel. Improcede a convenção.

Réplicas às fls. 129/133 e 138/145. Debalde a tentativa de conciliação (fl. 159). Foi concedida a antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional e os autores foram imitidos na posse do imóvel conforme termo de fls. 185/186. Em alegações finais, os autores reiteraram os seus anteriores pronunciamentos (fls. 193/194).

É o relatório. Fundamento e decido.

As partes celebraram o compromisso particular de compra e venda em 06/04/2010 cujo instrumento consta de fls. 20/32. O preço do negócio seria pago nas condições previstas na parte A e parte B da cláusula 4 de fl. 20-v. A posse do imóvel aos autores seria transmitida dentro do prazo de até 60 dias úteis contados da data da efetiva conclusão das obras da unidade condicionada à sua habitabilidade, sem prejuízo do cumprimento das obrigações estabelecidas para os autores nos itens i.1, i.2, ii.1 e ii.2 da cláusula 7.1 de fl. 27.

Os autores pagaram o preço das partes A e B de fl. 20-v. Obtiveram financiamento na



**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**

CEF, no importe de R\$ 66.041,03, conforme fl. 33, a qual repassou esse numerário para a ré.

O contrato de financiamento foi celebrado em julho/2010.

A Rodobens Administradora de Consórcios Ltda informou às fls. 52/53 que não localizou pendência financeira em seus sistemas em nome do autor, por conta do compromisso particular de fls. 20/32. Em contestação, a ré sustentou existir a diferença de R\$ 4.794,30 a ser paga pelos autores. Refere-se à diferença decorrente da correção monetária pelo INCC-DI/FGV que incidiu entre a data do compromisso de compra e venda (06.04.2010) e a data do contrato de financiamento celebrado pelos autores na CEF (30.07.2010). A previsão para a exigibilidade da correção monetária consta das cláusulas 2.3, 2.3.1 e 2.3.2 (fl. 23-v).

Em 30.07.2010, a ré outorgou o contrato definitivo do imóvel em favor dos autores, motivo pelo qual a CEF lhe repassou o valor líquido do financiamento. Não foi feita ressalva alguma quando da celebração desse contrato a respeito da possível diferença de crédito em favor da ré. Esse fato se mostra relevante pois categorizado ao reconhecimento do adimplemento substancial do contrato entre as partes, liberatório para a efetiva entrega das chaves (imissão da posse do imóvel em favor dos autores).

A ré não podia de modo algum se omitir na entrega do prédio residencial aos autores. Fê-lo por mero capricho, causando injustificado retardamento da entrega do imóvel aos autores, tanto que estes só obtiveram esse bem da vida por força da decisão de fl. 159. A entrega se efetivou em 18.10.2013 (fl. 185), mais de 3 anos e 3 meses da data da celebração do contrato de financiamento e repasse do preço substancial do negócio.

O abuso praticado pela ré se mostrou vigoroso, na medida em que cobrou dos autores a taxa de R\$ 13.385,64 para que lhes fosse entregue o imóvel, fato que motivou o autor a adotar a iniciativa perante o Procon, reclamando da parceira da ré, Rodobens Administradora de Consórcio Ltda, conforme resposta desta dada às fls. 52/53.

Os autores têm direito à imissão na posse do imóvel. Abusiva a conduta da ré de retenção das chaves do imóvel do prédio residencial do prédio vendido aos autores. Nada justificava a não imissão de posse em favor dos proprietários. Os autores ficaram privados da utilização do imóvel. Em contrapartida, tiveram que pagar aluguel para garantir o direito de habitação. Trata-se de dano material a ser recomposto pela ré, pois ela quem constituiu, injustamente, o obstáculo para os autores não desfrutarem da coisa adquirida. Deste modo, a ré terá que indenizar os autores pelo



**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**

valor do locativo do imóvel compromissado, desde a data da liberação dos imóveis aos demais compradores das unidades do Empreendimento Moradas São Carlos IV, tomando-se como referência do início da obrigação a data da primeira entrega, cujo valor do locativo será apurado na fase de liquidação por arbitramento.

A ré não causou dano moral algum aos autores. Não houve impacto psicológico suficiente capaz de qualificá-lo como dano moral aos postulantes. O mero inadimplemento de obrigação contratual não gera danos morais.

Quanto à reconvenção de fls. 108/112, observo que o compromisso particular de compra e venda de fls. 20/32 estabelece a incidência de correção monetária pelo INCC-DI/FGV para o período entre 06.04.2010 e a data da celebração do contrato definitivo coligado com o de financiamento que se deu em 30.07.2010 (item 05 de fl. 59), incidência essa em conformidade com o conteúdo de fl. 23-v.

No julgamento da demanda principal ficou claro que, pelo fato da ré-reconvinte ter dado quitação da parte substancial do preço quando a CEF lhe repassou o valor do financiamento, não havia como a reconvinte deixar de dar posse do imóvel aos reconvindos. Isso, contudo, não impedia a ré-reconvinte de exigir o valor pertinente da diferença da correção monetária. Os reconvindos sofreram natural estupor ao receberem cobrança da abusiva quantia de R\$ 13.385,64, que fez com que o reconvindo provocasse o Procon, iniciativa que se encerrou com a resposta de fls. 51/53.

A reconvinte pretende receber dos reconvindos a título daquela diferença R\$ 4.794,30, conforme item 08 de fl. 110. Não trouxe planilha atinente a essa diferença. Muito estranho que, pelo curto período de 3 meses, conseguiu extrair o valor de R\$ 4.794,30. O indexador previsto no compromisso não apresenta índices tão expressivos capazes de gerar essa diferença pecuniária. Evidente que a obrigação existe para os reconvindos, entretanto, não é justo que paguem além do que efetivamente devem. Quem exige além do que lhe é de direito, não faz jus aos supostos efeitos da mora imputada ao outro contratante.

Visível o abuso praticado pela reconvinte quanto ao volume da diferença pretendida. Cálculo a ser elaborado nos moldes do art. 475-B, do CPC, permitirá a identificação da real diferença pecuniária devida pelos reconvindos em favor da reconvinte. Não incidem juros de mora sobre a diferença, nem multa moratória, pois não foram os reconvintes quem deu causa à mora. O abuso ficou caracterizado até mesmo nos limites desta demanda reconvençional, tanto



**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**

que a reconvinte nem sequer cuidou de exibir a planilha demonstrativa da diferença pleiteada.

**JULGO:** a) **PROCEDENTE EM PARTE** a ação principal para confirmar a decisão interlocutória de fl. 159 que determinou a imissão de posse dos autores no imóvel objeto do compromisso, decisão que já foi cumprida pela ré em 18.10.2013; condenar a ré a pagar aos autores, locativo mensal sobre o imóvel objeto do contrato definitivo, cujo valor será identificado na fase de liquidação por arbitramento, o qual incidirá desde a data da primeira entrega de prédios residenciais no empreendimento Moradas São Carlos IV, incidindo até 18.10.2013, aplicando-se correção monetária pela Tabela Prática do TJSP sobre o valor do locativo mensal apurado pela perícia avaliatória, além de juros de mora de 1% ao mês contados da citação; condenar a ré a pagar aos autores, 15% de honorários advocatícios sobre o valor da condenação a ser apurada na fase de liquidação por arbitramento; o percentual só não foi maior pois os autores sucumbiram no pedido de indenização por danos morais; b) **PROCEDENTE EM PARTE** o pedido reconvenicional para condenar os reconvindos a pagarem à reconvinda, a diferença a título de correção monetária pelo INCC-DI/FGV sobre R\$ 65.000,00 (parte B da cláusula 4.b fl. 20-v), incidência essa no período de 06.04.2010 até 30.07.2010, valor a ser identificado nos termos do art. 475-B, do CPC. Sobre o valor dessa diferença incidirá apenas correção monetária pela Tabela Prática adotada pelo TJSP, a partir de 01.08.2010, sendo que os juros de mora de 1% ao mês incidirão a partir da data da intimação dos reconvindos para responderem aos termos da reconvenção, ou seja, 18.07.2013 (fl. 127-v). Houve recíproca sucumbência por isso cada parte arcará com o custo de seu advogado.

P.R.I.

São Carlos, 22 de abril de 2014.

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