



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1006408-19.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Habitação**
 Requerente: **FABIO BONTEMPI**
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos Iv Spe Ltda**

Vistos.

Fabio Bontempi ajuizou ação de indenização por danos materiais em face de **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I SPE Ltda** alegando, em síntese, ter celebrado com a ré contrato de compromisso de venda e compra, tendo por objeto a unidade nº 143 do Condomínio Moradas São Carlos I, em 22/04/2010, atribuindo atraso na entrega do bem por culpa da ré, que segundo entende deveria ocorrer em 13 de setembro de 2011, afirmando que a entrega das chaves apenas se deu em maio de 2012, período no qual teria sofrido cobrança abusiva da taxa de obra ou juros de obra, cobrança essa que teria persistido mesmo após a entrega das chaves, até 22/11/2012, causando-lhe prejuízos financeiros de R\$ 4.475,03, valor em relação ao qual ele postulou a condenação da ré à restituição, em dobro. Juntou documentos.

A ré foi citada contestou o pedido alegando competência da Justiça Federal na medida em que os “juros de obras” teriam sido cobrados diretamente pela Caixa Econômica Federal. Ainda em preliminar, alegou ser parte ilegítima para figurar no polo passivo, e, ainda, denunciou à lide a Caixa Econômica Federal, com fundamento no artigo 70, inciso III, do CPC. No mérito, aduziu que o prazo de entrega da obra teria sido previsto para ocorrer em até 12 (doze) meses contados da data de liberação de financiamento bancário ou da data de liberação de operação de captação de recursos no mercado de capitais, entre a vendedora e agente financeiro, havendo ainda tolerância de 120 dias úteis conforme Capítulo 6º, com prazo de até 60 dias úteis da efetiva conclusão da obra para a entrega das chaves ao comprador, de modo que não teria havido o alegado atraso na entrega do bem, reafirmando que a cobrança dos chamados “juros de obra” é feita pela própria Caixa Econômica Federal e decorre do contrato de financiamento imobiliário



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

firmado pelo autor, que prevê 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 FGAB, de modo que requereu seja presente ação julgada improcedente.

O autor apresentou réplica.

O feito foi saneado e o autor se manifestou.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O pedido procede em parte.

Não há necessidade da produção de outras provas, pois os documentos existentes nos autos e as alegações das partes, em particular a ausência de manifestação da ré sobre a respeitável decisão de saneamento do processo, permitem o pronto julgamento da lide.

O contrato celebrado entre as partes previa o prazo de entrega do imóvel em até 12 (doze) meses contados da data do contrato de financiamento para produção de imóveis a ser firmado entre a vendedora e o agente financeiro, conforme bem se vê da redação do item 06 do instrumento contratual (fl. 19).

De pronto se percebe a abusividade desta cláusula, por violação frontal ao artigo 51, incisos III, IV e IX, do Código de Defesa do Consumidor, por condicionar a entrega do imóvel a um prazo indeterminado e incerto, permitindo que o consumidor não tenha plena ciência sobre qual seja o prazo correto para que imóvel adquirido lhe seja entregue. Ademais, isto possibilita à vendedora dilatar indefinidamente o termo de conclusão do empreendimento, justamente porque a condição provoca incerteza quanto termo inicial claro, imutável e definido para as obras.

Neste sentido: *COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. Atraso na entrega de obra. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Abusividade da cláusula que prevê prazo de entrega do imóvel para 24 meses após assinatura do contrato de financiamento. Prazo indefinido. Contrato de financiamento assinado mais de 2 anos após o contrato de compromisso de compra e venda. Prevalência do prazo previsto para julho de 2012. Validade da cláusula de*


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

*tolerância de 180 dias para entrega da obra. Atraso configurado de quase 2 meses. CONFIGURAÇÃO DE DANOS MATERIAIS consistentes nos valores de alugueis pagos durante o período de atraso. Sentença mantida. Recurso não provido. (TJSP. Apelação nº 0008634-13.2013.8.26.0007. Rel. Des. **Fernanda Gomes Camacho**; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; j. 02/12/2015 – grifos meus).*

*COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Julgamento "extra petita" inexistente - Atraso na entrega das chaves – **É nitidamente abusiva disposição contratual que estabelece a entrega do imóvel 24 meses após a assinatura do contrato de financiamento** – Validade, contudo, do prazo de tolerância de 180 dias contado da data expressa para a entrega do imóvel – Danos emergentes consistentes em aluguéis pagos pelos compradores devidos – Incidência da correção monetária no período da mora da fornecedora porque nada acresce à dívida, mas com a substituição do INCC pelo IPCA, a não ser que aquele seja menor - Dano moral não configurado por mero descumprimento contratual – Recurso dos autores desprovido e provida em parte a apelação da ré. (TJSP. Apelação nº 0032376-06.2013.8.26.0577. Des. Rel. Alcides Leopoldo e Silva Júnior; Comarca: São José dos Campos; Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; j. 01/03/2016 – grifos meus).*

A despeito da falta de alegação expressa na inicial acerca da abusividade mencionada, diante do tratamento dado à matéria pelo Código de Defesa do Consumidor, incidente sobre a relação jurídica firmada entre as partes de forma inegável, é plenamente possível o reconhecimento, de ofício, da nulidade da cláusula inserida no contrato, pois conforme lição de **Rizzato Nunes**: *a cláusula abusiva é nula, tem de ser destituída de validade e efeito já antes do pronunciamento judicial. Não há por que aguardar que se busque a declaração de algo que de fato já é. Por isso que o efeito da decisão judicial é extunc, uma vez que nela se reconhece a nulidade existente desde o fechamento do negócio. E, aliás, dada a característica da nulidade e a contrariedade da cláusula abusiva à Lei n. 8.078, que é de ordem pública e interesse social, o magistrado tem o dever de se pronunciar de ofício. Mesmo que a parte — isto é, seu advogado — não alegue a nulidade, é dever do juiz declará-la por ato ex officio.* (Curso de Direito do Consumidor. 7 ed. São Paulo: Saraiva, 2012, pp. 722-723).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

O prazo, na verdade, ante a abusividade da cláusula, deve ser contado desde a assinatura do contrato de compromisso de venda e compra, em respeito à interpretação mais favorável ao consumidor. Tendo em vista que este foi firmado em 22/04/2010, bem como o prazo de tolerância previsto no ajuste, de 180 (cento e oitenta dias) úteis, computando-se os 120 (cento e vinte dias) úteis de tolerância previsto no item 06 com o prazo previsto no capítulo 7 do mesmo instrumento contratual (fl. 33), que previu um prazo adicional de 60 (sessenta) dias úteis para a efetiva entrega das chaves.

Então, tem-se que o prazo para que a ré entregasse as chaves do imóvel findou-se em 18/10/2011 (computados os doze meses previstos no contrato mais os cento e oitenta dias úteis de tolerância), motivo pelo qual se constata sua mora, pois as chaves somente foram entregues ao autor no dia 15/05/2012 (fl. 44), sem que ela tenha prestado qualquer informação que pudesse justificar de forma adequada este fato. Mesmo lhe sendo concedido prazo para que explicasse quais entraves burocráticos enfrentou para obter o "habite-se" do imóvel, a ré quedou-se inerte e por isso é inegável o reconhecimento de que o atraso injustificado ensejou o pagamento indevido, por parte do autor, dos chamados "juros de obra" ou "taxa de evolução das obras" no período compreendido entre quando o imóvel deveria ter sido entregue e a efetiva imissão na posse.

Em razão do modo como o contrato de financiamento durante a obra é celebrado, congela-se o valor a financiar, e, até que a obra seja concluída, o consumidor paga apenas os encargos relativos a juros e atualização monetária. Somente depois da individualização da matrícula é que se passa à amortização do débito propriamente. Por isso, é evidente que, quanto mais tempo a conclusão atrasar, maiores são os valores pagos a título de taxas de "juros da obra" ou "evolução da obra".

Neste cenário, havendo atraso injustificável para entrega do imóvel, é natural que o autor tenha arcado com o pagamento dos encargos de forma indevida, pois tivesse a ré cumprido o contrato na data correta, o autor poderia ter iniciado o pagamento do débito propriamente, cessando a cobrança dos juros e da correção monetária, motivo pelo qual ele deve ser restituído.

A restituição deve abranger o período decorrido desde a data em que o imóvel deveria ter sido entregue até quando houve a efetiva imissão na posse. O autor



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

postulou a restituição dos encargos dele cobrados desde a assinatura do contrato, o que não se afigura lícito, pois até o cumprimento do prazo contratual era natural que ele arcasse com o pagamento dos juros, de acordo com a forma estabelecido para pagamento do bem adquirido.

Neste prisma, em análise aos documentos juntados pelo autor, tem-se que ele deve ser restituído dos valores pagos em relação aos meses subsequentes a quando o imóvel deveria ter sido entregue, ou seja, a partir de novembro de 2011. Os informativos de pagamento comprovam que o autor efetuou pagamentos até o mês de novembro do ano de 2012 (fls. 58/70) e, por isso, deve a ré lhe restituir todo este montante desembolsado, pois decorrente de infração ao prazo contratual.

A restituição dar-se-á de forma simples, porque não se constata má-fé da ré, pressuposto inarredável para a imposição da penalidade prevista no artigo 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor. Como se vê, o autor efetuou os pagamentos à Caixa Econômica Federal relativos aos "juros da obra" conforme afirmado, atribuindo-se à ré o descumprimento do prazo previsto no contrato para a entrega do imóvel, sem que se possa cogitar do elemento subjetivo necessário para que se impusesse a restituição pelo dobro.

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido, para condenar a ré a restituir ao autor os valores desembolsados a título de "juros de obra" ou "taxa de evolução de obra" no período compreendido entre novembro/2011 a novembro/2012, com correção monetária, pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar de cada desembolso, e juros de mora de 1% ao mês contados da citação, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas processuais serão suportadas na proporção de um terço sob responsabilidade do autor e dois terços pela parte ré, nos termos do artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil.

Considerando que os honorários advocatícios são direito do advogado, sendo vedada a compensação, nos termos do artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil, condeno a ré ao pagamento de honorários advocatícios em favor do advogado da parte



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

autora, no valor equivalente 10% sobre o valor atualizado da condenação e condeno o autor a pagar ao advogado da parte ré honorários advocatícios arbitrados por equidade em R\$ 1.000,00 (um mil reais), observado o proveito econômico obtido por ambas as partes e os critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º e respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, todos do mesmo diploma legal.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 10 de março de 2017.

Daniel Luiz Maia Santos

Juiz de Direito

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