



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

SENTENÇA

Processo nº: **1001140-47.2016.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Perdas e Danos**
 Requerente: **Eloisa Helena do Nascimento**
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações S/A**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

ELOISA HELENA DO NASCIMENTO, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Comum em face de Mrv Engenharia e Participações S/A, também qualificado, alegando tenha firmado com a ré, em 05 de junho de 2010, contrato de compromisso de compra e venda tendo por objeto o apartamento 201, do bloco 06, do Residencial *Mont Park*, localizado na Rua Ray Wesley Herrick, nº 475, bairro Jockey Club, São Carlos, no valor de R\$ 73.720,00, para cujo pagamento teria contratado financiamento com a *Caixa Econômica Federal*, em 03 de junho de 2011, no valor de R\$ 70.487,77, reclamando que logo em seguida a ré a teria convocado e apresentado um aditivo contratual pelo qual ela, autora, assumiu, em 13/05/2011, a obrigação de pagar outros R\$ 7.477,62 mediante uma entrada de R\$ 3.717,62 que teria sido paga em 13/05/2011 e mais oito (08) parcelas de R\$ 470,00, com vencimento a partir de 10/12/2011, de modo que o preço final do apartamento teria sido elevado de R\$ 77.965,39, reclamando ainda o descumprimento da cláusula 5ª do contrato que previa a entregue do imóvel até 02/01/2013 e que, por aplicação de cláusula contratual de tolerância de cento e oitenta dias (180) teria sido entregue em novembro de 2013, ou seja, com dez meses de atraso por força de cláusula abusiva, quando ela, autora, já havia cumprido integralmente suas obrigações, à vista do que requereu a condenação da ré ao pagamento de indenização pelos lucros cessantes correspondentes ao valor da locação que a unidade imobiliária contratada poderia lhe ter rendido se entregue no prazo, no valor de R\$ 6.342,80, ou alternativamente no valor de R\$ 2.800,00, referentes aos aluguéis que efetivamente pagou durante o período de atraso na entrega do imóvel, requerendo ainda a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 44.000,00 e, finalmente, a condenação da ré à restituição do valor de R\$ 4.245,39 referente ao aumentos injustificado do preço do imóvel, com os acréscimos legais e com os encargos da sucumbência.

A ré contestou o pedido alegando que a *Caixa Econômica Federal* não liberou o valor integral do preço do contrato firmado pela autora, gerando a denominada "*diferença de financiamento*" que motiva uma nova negociação a fim de que haja quitação do preço do contrato, além do que teria havido valorização do preço do próprio imóvel por incidência do INCC, elevando-o dos R\$ 73.720,00 na data da contratação, em julho de 2010, para R\$ 77.718,57 na data da liberação do valor financiado, em junho de 2011, e porque a *Caixa Econômica Federal* teria liberado apenas R\$ 53.487,77, valor que somado ao subsídio de R\$ 17.000,00 totalizou R\$ 70.487,77, gerando a diferença no valor de R\$ 7.230,80, que com a incidência de juros resultou em R\$ 7.477,62, para cuja quitação foi proposto à autora o parcelamento por ela reclamado, razão pela qual houve, tudo conforme constou no extrato do contrato da autora sob a rubrica *parcelas DF*, não havendo ilegalidade na conduta em discussão, ao que aduz não tenha havido atraso na entrega do imóvel, porquanto considerando o prazo de 24 (vinte e quatro) meses após a



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

assinatura do contrato de financiamento e a prorrogação de 180 dias, o prazo de entrega teria seu termo final em dezembro de 2013, deixando ver tenha a entrega ocorrido sem atraso, não devendo prosperar o pedido de indenização por lucros cessantes ou danos materiais, porquanto não comprovados, não havendo que se falar ainda em danos morais, de modo a concluir pela improcedência da ação.

O autor replicou reiterando os termos da inicial.
 É o relatório.

DECIDO.

Conforme nos permite verificar a leitura da inicial e da contestação, bem como a prova documental juntada, a controvérsia reside no fato de se saber da licitude das cobranças a título de "*diferença de financiamento*" e de "*valorização do imóvel*", a partir do que teria havido necessidade da autora em firmar o aditivo contratual pelo assumida, em 13/05/2011, a obrigação de pagar outros R\$ 7.477,62, elevando o preço final do apartamento para R\$ 77.965,39.

A respeito da *diferença de financiamento*, o contrato da *Caixa Econômica Federal* cuja cópia se acha acostada às fls.147, deixa claro que, diversamente do que alega o autor na petição inicial, o valor financiado não foi de R\$ 70.487,77, mas de R\$ 53.487,77 como apontado pela ré em sua contestação.

E com o devido respeito, ao autor não é dado dizer que não sabia dessa circunstância quando ele próprio assinou o contrato no valor inferior ao declarado na inicial, documento que, depois, e sempre com o máximo respeito, se presume também tenha sido devidamente analisado pelo nobre Defensor Público antes da propositura da ação, atento a que a inicial tenha sido instruída com o referido contrato, conforme se vê às fls. 51.

De resto, a circunstância de se verificar acréscimo de preço é praticamente corriqueira em compromissos de compra e venda, seja por força de aplicação de atualização monetária, seja por liberação de valor a menor pela instituição financeira, conforme se lê na jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: "*COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. CORREÇÃO DO SALDO DO FINANCIAMENTO PELO INCC/FGV. Abusividade não configurada na cobrança de diferença de financiamento, decorrente da aplicação do INCC sobre a parcela do preço financiada. Correção monetária que constitui tão somente um mecanismo que impede a corrosão do montante pelo decurso do tempo. Previsão expressa no contrato. - Recurso não provido*" (cf. Ap. nº 1009456-70.2015.8.26.0344 - 4ª Câmara de Direito Privado TJSP - 15/06/2016¹).

No mesmo sentido: "*Compromisso de compra e venda. Repetição de indébito c/c indenização por lucros cessantes e danos morais. Cobrança de parcela referente à "diferença de financiamento" que, por si só, não é abusiva, pois decorrente da aplicação do IGP-M sobre a parcela do preço financiada. Ausência de ilegalidade ou abusividade. Jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça acerca do tema. Autora que não impugna cálculos apresentados pela ré. Atraso na entrega da obra não configurado. Cláusula de tolerância de 180 dias que não é ilegal. Inexistência de danos materiais ou morais. Sentença mantida. Recurso improvido*" (cf. Ap. nº 1001697-38.2015.8.26.0576 - 4ª Câmara de Direito Privado TJSP - 06/07/2016²).

Também: "*APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE QUANTIA. AJUIZAMENTO POR PROMITENTE COMPRADORA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. INCONFORMISMO DA AUTORA. PROVIMENTO PARCIAL. SENTENÇA REFORMADA. 1. Legalidade da incidência do Índice Nacional de Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves do imóvel, com periodicidade mensal. Legalidade da cobrança de diferença de financiamento que tenha decorrido da aplicação desse*

¹ <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultado>

² <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultado>



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

índice de reajustamento, como de reajustamentos aplicados às prestações qualificadas como "mensais" no instrumento contratual celebrado. 2. Inexigibilidade da incidência de juros compensatórios antes da entrega da chaves, a título de "juros de obra" ("juros no pé"), em razão da omissão no contrato a respeito de sua pactuação. Inaplicabilidade de entendimento sedimentado no Superior Tribunal de Justiça no EREsp nº 670118/PB, restrito a ponderar pela legalidade da cobrança de juros compensatórios antes da entrega das chaves desde que convencionada em cláusula contratual. Determinada a sua devolução, simples. 3. Recurso de apelação da autora Thayane provido em parte" (cf. Ap. nº 1000724-83.2015.8.26.0576 - 9ª Câmara de Direito Privado TJSP - 08/03/2016 ³).

Quanto à valorização do imóvel, é também colacionado na jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo o entendimento da legalidade desse tipo de cobrança pelo promitente-vendedor, de modo a decidir que "o pedido de devolução do valor correspondente à valorização do imóvel não deve ser acolhido", na medida em que "o valor do imóvel deve ser devidamente atualizado" (cf. Ap. nº 0011176-77.2012.8.26.0576 - 7ª Câmara de Direito Privado TJSP - 18/11/2014 ⁴).

No mesmo sentido: "*Compromisso de compra e venda – Ação de Rescisão de Contrato cc Restituição de Valores Pagos – Ausência de comprovação de culpa da Ré - Inadimplência que conduz à rescisão do contrato com a reposição das partes ao "status quo ante" – Devolução das parcelas pagas (...) – Descabimento de devolução de valores a título de valorização do imóvel – (...) - Sentença parcialmente modificada – Sucumbência recíproca – Recurso da Autora improvido e parcialmente provido o da Ré"* (cf. Ap. nº 0913265-64.2012.8.26.0506 - 7ª Câmara de Direito Privado TJSP - 06/04/2015 ⁵).

Finalmente, no que diz respeito à pretendida abusividade da cláusula prevendo a possibilidade de prorrogação do prazo de entrega do imóvel por cento e oitenta (180) dias, cumpre considerar que também aqui não assista razão à autora, pois conforme já pacificamente decidido, trata-se aí de circunstância plenamente justificável para contratos do gênero, valendo à ilustração o acórdão seguinte: "*Não se vislumbra qualquer abusividade no contrato de compromisso de compra e venda proposto, com relação à tolerância de 180 dias úteis estabelecida para a conclusão da obra do empreendimento. Isso porque a construção de imóveis depende de diversos fatores e, por vezes, encontra obstáculos no seu regular desenvolvimento, tais como a dificuldade na aquisição de materiais, na contratação de mão-de-obra, ou na obtenção de autorizações pelo Poder Público, como também empecilhos decorrentes de alterações climáticas que não eram previsíveis. E porque tais circunstâncias efetivamente influem no tempo necessário à conclusão das obras do empreendimento, é plenamente justificável que o contrato preveja a prorrogação do prazo de entrega. Nesse sentido, dentre tantos outros, podem-se destacar os seguintes julgados: Apelação nº 0022882-40.2011.8.26.0011 (TJSP, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Donegá Morandini, j. 29/01/2013), em que foi expressamente reconhecida a inexistência de abusividade na cláusula que prevê o prazo de tolerância de 180 dias para o término da obra; e Apelação nº 0027425-23.2010.8.26.0011 (TJSP, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Natan Zelinschi de Arruda, j. 13/12/2012), em que se reconheceu que a prorrogação do prazo por 180 dias constitui praxe nos contratos que tenham por objeto a aquisição de imóveis em construção"* (cf. Ap. nº 1092261-07.2013.8.26.0100 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 30/01/2015 ⁶).

Tendo havido entrega dentro do prazo contratado, portanto, não haverá se falar em direito da autora a ver-se indenizada por lucros cessantes ou dano moral, com o devido respeito.

³ <https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/resultado>

⁴ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁵ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁶ www.esaj.tjsp.jus.br.



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

A ação é improcedente, cumprindo à autora arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Isto posto JULGO IMPROCEDENTE a presente ação, proposta por ELOISA HELENA DO NASCIMENTO contra Mrv Engenharia e Participações S/A, em consequência do que CONDENO o(a) autor(a) ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ela concedida.

P. R. I.

São Carlos, 08 de julho de 2016.

Vilson Palaro Júnior

Juiz de direito.

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