



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
 Rua Sourbone, 375, . - Centreville
 CEP: 13560-970 - São Carlos - SP
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0007552-16.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Repetição de indébito**
 Requerente: **Karina Kelly Teixeira Flauzino**
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I Spe Ltda**

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

Vistos.

Processo nº 753/13

KARINA KELLY TEIXEIRA FLAUZINO, já qualificada, moveu a presente ação de repetição de indébito cc. indenização contra SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS I SPE LTDA, também qualificada, alegando tenha firmado com a ré, em 14 de agosto de 2012, contrato de compromisso de compra e venda tendo por objeto a casa 84 localizada na *Condomínio Terra Nova São Carlos I*, quitando o preço em 20 de agosto de 2012, não obstante o que teria recebido o imóvel somente em 26 de fevereiro de 2013, quando já expirado o prazo contratual de 60 dias, fato imputável exclusivamente à culpa da ré, que se valeu de cláusula nula de pleno direito que permite a prorrogação da entrega por 180 dias, já que desrespeita a boa-fé, de modo a privá-la da exploração do bem que poderia ter sido alugado e ter gerado renda, existindo mesmo pessoas interessadas nessa locação, de modo que estima tenha deixado de auferir R\$ 5.950,00 mais R\$ 82,35 de IPTU, estimando ainda perdas e danos em R\$ 22.515,00 referentes a 8% do valor do contrato por mês, mais a multa de 1% por mês de atraso, valores pelos quais requereu a condenação da ré, requerendo ainda a condenação da ré a pagar indenização pelos danos morais equivalentes a 40 vezes o valor das perdas materiais, e, ainda, a declaração de nulidade da *cláusula 8.* do contrato, pela qual admitida a prorrogação do prazo de entrega do imóvel.

Não obtida conciliação em audiência preliminar, o réu contestou o pedido sustentando não ter havido atraso alguma na entrega da obra, porquanto tenha vendido à autora a unidade que servia de exposição para as vendas do empreendimento, o que implica presumir que somente quando encerradas as vendas é que poderia haver liberação desse imóvel especificamente, destacando mais que o teor da *cláusula 8.* era do conhecimento da autora, de modo a configurar ato jurídico válido, de modo a concluir pela improcedência da ação e pela inexistência da responsabilidade por aluguéis.

É o relatório.

Decido.

O contrato firmado entre as partes previu a entrega do imóvel em “*até no mínimo doze (12) meses contados da data de assinatura do contrato*” (cláusula 06 – fls. 18).

A data de assinatura consta como 14 de agosto de 2012, razão pela qual a entrega do imóvel em 26 de fevereiro de 2013 não pode, com o devido respeito, implicar em infração contratual.

0007552-16.2013.8.26.0566 - lauda 1


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL

Rua Sourbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-970 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos5cv@tjsp.jus.br

Diga-se mais, a autora firmou declaração, no corpo do próprio contrato, dando “*especial ciência e concordância quanto aos termos do disposto na cláusula 6.1 supra, que lidos são aceitos*” (sic. – fls. 31).

O prazo de sessenta (60) dias reclamado pela autora está previsto na *cláusula 7.1* e é contado “*da data da efetiva conclusão das obras da unidade condicionada a sua habitabilidade*” (sic. – fls. 32) e, no caso, se a própria autora admite que o imóvel adquirido era “*unidade utilizada para exposição*” (sic. – fls. 03), evidente não possa pretender que, por estar pronto antes que as demais, fosse esse prazo contado imediatamente à assinatura do contrato.

Cumprida à autora, dadas as especiais circunstâncias do imóvel que conscientemente adquiriu, observar o quanto ressaltado na própria *cláusula 7.1*, sobre a contagem do prazo estar “*condicionada a sua habitabilidade*” (sic.), ou seja, à habitabilidade da unidade, o que só ocorreria, no caso da *unidade decorada* utilizada para exposição, quando da conclusão das demais unidades.

Dizer haja abuso na *cláusula 8*. (sic.), por prever “*tolerância de 180 para entrega da obra*”, parece-nos equívoco da autora, porquanto se cuide ali de prazo para *efetivação da incorporação*, ou seja, para efetiva formalização do empreendimento com a celebração do contrato de aquisição do terreno, com a celebração do contrato de construção e da convenção do condomínio, a propósito do que está regulado nos arts. 34 e 35 da Lei nº 4.591/64 (*o primeiro dispositivo, aliás, expressamente indicado na cláusula 8. – vide às fls. 21*).

Em resumo, a ação é, a ver deste Juízo, improcedente, cumprindo à autora arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTE a presente ação e em consequência CONDENO a autora ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 05 de dezembro de 2013.

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