



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002523-26.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Perdas e Danos**
 Requerente: **Michele Luppe**
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporação Imobiliária São Carlos Iv - Spe Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini**

MICHELE LUPPE ajuizou ação revisional c.c. indenização por danos materiais e morais em face de SISTEMA FACIL INCORPORADORA SÃO CARLOS IV – SPE LTDA., aduzindo, em síntese, que adquiriu da ré uma unidade autônoma modelo M40A, do empreendimento denominado Condomínio Moradas São Carlos I, dirigindo-se ao *stand* de vendas, ficando como condição obrigatória, o pagamento imediato do sinal e a contratação dos serviços de assessoria técnica imobiliária (SATI) e comissões de corretagem. O contrato possui cláusulas abusivas, tais como: cláusula que autoriza o atraso da obra por 180 dias, cláusula de mora e inadimplência imputáveis somente ao comprador, imposição de índices de correção e juros de mora antes mesmo de entregar o imóvel, etc. Sustenta que o INCC, utilizado até a emissão do habite-se, é superior ao IGP-M. Por ocasião do contrato, a ré indicou a empresa Casa Fácil para aprovar o financiamento junto à Caixa Econômica Federal, constituindo venda casada. Pretende que a mesma cláusula aplicada aos compradores em caso de mora também seja aplicada à incorporadora (cláusula 5). Pretende, como penalidade pelo atraso e garantia da dívida, o imediato bloqueio da venda dos imóveis remanescentes do empreendimento Reservas do Golf. Pretende, ainda, seja

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

indenizada pelos danos materiais em decorrência do atraso na entrega da obra, com a devolução em dobro dos valores pagos decorrentes do atraso desde setembro de 2011. Pretende, ainda, a condenação da ré no pagamento de indenização por danos materiais, a título de lucros cessantes, por estar deixando de perceber aluguéis do imóvel.

Requeru, ao final: a) seja declarada nula a cláusula 7.1 do compromisso de venda e compra, no que tange à tolerância de 180 dias após a data prevista para conclusão da obra; b) a condenação da ré no pagamento de indenização por danos morais e materiais no valor de R\$ 20.000,00; c) a repetição do indébito no valor de R\$ 2.879,74; d) o ressarcimento, em dobro, dos seguintes valores: (i) diferenças encontradas nos valores pagos, aplicando-se o IGP-M em substituição ao INCC; (ii) taxa de matrícula e individualização; e) em razão dos danos materiais quanto aos lucros cessantes; f) que sejam aplicadas as cláusulas de mora e inadimplência à ré (multa moratória de 2% do valor do imóvel, no valor de R\$ 1.428,50; juros moratórios de 1% ao mês, desde a promessa da conclusão das obras até a efetiva entrega das chaves; despesas, emolumentos e honorários advocatícios; correção monetária de todos os valores).

A ré apresentou contestação de fls. 184/259, repetida a fls. 361/436, requerendo a improcedência do pedido e alegando, em síntese: a) divergência da unidade apontada pela autora, que afirmou ter adquirido a unidade 140, uma vez que adquiriu a unidade 455; b) inexistência de venda casada, tendo a ré contratado livremente o corretor de imóveis para realizar a intermediação, não havendo qualquer obrigação de efetuar o financiamento junto à Caixa Econômica Federal; c) o pedido de bloqueio das unidades remanescentes do Reserva do Golf não merece ser acolhida, uma vez que a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

discussão se refere a unidade situada no empreendimento Moradas São Carlos I e não Reserva do Golf; d) a autora ora pleiteia indenização por lucros cessantes decorrentes dos aluguéis que deixou de perceber no período em que houve o suposto atraso, ora pretende a devolução em dobro dos danos materiais sofridos, não ficando claro se pretende receber o que desembolsou a título de aluguéis ou se pretende ser indenizada pelos lucros cessantes, não podendo ser admitida a dupla penalização; e) a autora pediu o valor de R\$ 2.879,74 sem demonstrar a que se refere; f) pleiteou, ainda, a condenação da ré no pagamento de R\$ 20.000,00 referente aos danos materiais e morais, sendo confusa a inicial; g) não há que se falar em cobrança indevida de comissão de corretagem, em razão do julgamento do recurso especial 1.599.511/SP, bem como porque se encontra prescrita; h) que há necessidade de suspensão da ação até o julgamento do Recurso Repetitivo pelo STJ sobre as matérias discutidas nos autos – Tema 929 – repetição de indébito; i) a ré é parte ilegítima com relação à devolução de comissão de corretagem; j) o feito deve ser suspenso, denunciando à lide a empresa Evendas Imobiliária Inteligente; k) falta de interesse de agir por ausência de documentos; l) não cabimento dos benefícios da justiça gratuita; m) ausência de atraso da obra, uma vez que o prazo previsto para conclusão era de 12 meses contados da assinatura do contrato de financiamento junto ao agente financeiro, o qual se deu em 22/09/2010, havendo cláusula de tolerância, sendo o prazo final ajustado para ocorrer até 12/06/2012, sendo a unidade entregue em 29/02/2012, com quatro meses de antecedência; n) o contrato prevê atualização e correção pelo INCC até a assinatura do contrato de financiamento; o) não há abusividade nas cláusulas contratuais.

A autora não apresentou réplica.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Relatado o essencial.

Fundamento e Decido.

Possível o julgamento antecipado do mérito, tendo em vista que não há necessidade de produção de outras provas além das que já foram apresentadas pelas partes (art.355, I, NCPC).

A ré apresentou como “preliminar”, quase ao final da contestação, ilegitimidade passiva, falta de interesse de agir e prescrição. Também denunciou à lide a empresa Evendas Imobiliária Inteligente e insurgiu-se com relação aos benefícios da justiça gratuita deferidos à autora.

A denunciação da lide deve ser rejeitada porque a autora não pleiteou a devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem, não havendo qualquer razão para inclusão da imobiliária que realizou a venda do bem à autora.

A tese de prescrição da pretensão de devolução da comissão de corretagem fica prejudicada porque não pediu a autora qualquer condenação a esse título.

Não há ilegitimidade passiva porque a pretensão da autora refere-se à responsabilização da ré pelo alegado atraso na entrega da obra.

Afasto, outrossim, a preliminar de falta de interesse de agir porque houve pretensão resistida por parte da ré.

Por fim, rejeito a impugnação aos benefícios da justiça gratuita, porque a ré não instruiu a contestação com qualquer documento que demonstre não fazer jus a autora aos benefícios da gratuidade processual.

No mérito, melhor sorte não assiste à autora.

Todos os pedidos fundamentam-se no alegado atraso na entrega da obra.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

A cláusula 06 do contrato celebrado entre as partes, prevê a conclusão das obras da unidade autônoma objeto do contrato em até 12 (doze) meses contados da data de assinatura do “contrato de financiamento” junto ao agente financeiro (cf. fls. 75).

A cláusula 08, por seu turno, prevê um prazo de carência de 180 dias (cf. fls. 78).

O contrato entre a autora e o agente financeiro foi firmado em **22/09/2010** (cf. fls. 70).

Dessa maneira, o prazo final para entrega da obra, considerando o prazo de carência, seria o dia **22/03/2012**.

A autora, todavia, recebeu as chaves do imóvel no dia **28/02/2012** (cf. fls. 178).

Portanto, não houve qualquer atraso na entrega da obra, não havendo qualquer nulidade na cláusula de tolerância.

Nesse sentido: “Compra e venda – Atraso na entrega da obra – Ré que alegou motivo de caso fortuito e força maior para o descumprimento da obrigação – Não comprovação – Atraso na entrega da obra configurado – Validade da cláusula que prevê prazo de tolerância de 180 dias – Cláusula que condiciona a entrega da obra à liberação do importe financiado considerada abusiva – Consignado que a entrega da obra se dá com a entrega das chaves – Indenização por danos materiais por lucros cessantes, na forma de 0,7% do valor venal por mês de atraso, devida – Não incidência das penalidades moratórias diante da falta de previsão contratual – Dano moral não configurado, visto que mera frustração de negócio imobiliário não caracteriza dano moral – Ônus sucumbenciais atribuídos integralmente a requerida – Aplicação do princípio da causalidade – Honorários arbitrados



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

em 10% do valor da condenação atualizado – Recurso parcialmente provido (Apelação 1102482-49.2013.8.26.0100 Relator(a): Fábio Quadros; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 18/05/2017; Data de registro: 22/05/2017).”

Não havendo qualquer irregularidade na cláusula de tolerância, sendo a obra entregue dentro do prazo avençado, todos os demais pedidos da autora, relativos a danos materiais, morais e devolução em dobro não comportam acolhimento, sendo de rigor a improcedência dos pedidos.

Pelo exposto, julgo improcedentes os pedidos formulados pela autora. Sucumbente, condeno a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atribuído à causa, ficando sob condição suspensiva sua exigibilidade, nos termos do art. 98, § 3º, NCPC.

Publique-se. Intimem-se.

São Carlos, 24 de maio de 2017.

Juiz(a) Flávia de Almeida Montingelli Zanferdini

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