



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1004519-64.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**  
 Requerente: **Maria das Graças da Silva de Araújo**  
 Requerido: **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS IV SPE LTDA e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Castilho Aguiar França**

Vistos.

MARIA DAS GRAÇAS DA SILVA DE ARAÚJO ajuizou ação contra SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS IV – SPE LTDA e IMOBILIÁRIA RODOBENS LTDA, alegando, que em 16 de maio de 2011, adquiriu uma unidade no empreendimento “Moradas São Carlos II”. Em 14 de junho de 2011, efetuou o pagamento da entrada para a requerida Rodobens Negócios Imobiliários no valor de R\$ 2.000,00. Efetuou ainda, o pagamento de R\$ 1.000,00 e R\$ 305,00 no final de dezembro de 2013, com a promessa de que após a compensação dos pagamentos, a requerida, no prazo de 48 horas, entraria em contato para agendar a vistoria e entrega das chaves do imóvel. Passado o prazo estipulado e sem ser contatada pela requerida, entrou em contato com esta, quando foi informada que deveria efetuar o pagamento de R\$ 1.000,00 referente a débitos existentes para que fosse efetuada a entrega das chaves. Indignada, registrou reclamação contra a requerida junto ao PROCON, que alegou em audiência conciliatória que durante a construção e até a individualização das matrículas, são devidos juros e encargos mensais relativos a atualização monetária do saldo devedor e que os valores referentes a taxa de condomínio são de responsabilidade do adquirente. Não concorda com a condição imposta pela requerida de condicionar a entrega das chaves ao pagamento de taxas e de obrigá-la a assinar um termo de confissão de dívida com promessa de pagamento da qual não reconhece. E está ela, autora, efetuando o pagamento das prestações do financiamento junto a Caixa Econômica Federal, sem residir no imóvel e morando de aluguel. Requer o adiantamento da tutela, impondo a entrega do imóvel, o arbitramento de uma multa pela demora e indenização pela não utilização do imóvel e por danos morais.

Indeferiu-se o adiantamento da tutela.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

As rés contestaram os pedidos, arguindo em preliminar a necessidade de retificação do pólo passivo, a ilegitimidade passiva da Imobiliária Rodobens Ltda. No mérito, aduziram a legalidade da cobrança de correção monetária sobre o saldo devedor do contrato e a correta aplicação do INCC, a legalidade da cobrança de “juros de obra” durante a fase de construção e que não há provas da ocorrência do fato danoso, inexistindo então dano moral a indenizar

Houve réplica.

Ao mesmo tempo, a ré Sistema Fácil apresentou reconvenção, pedindo a condenação da autora-reconvinda ao pagamento de R\$ 6.929,78, referente aos valores pagos pela reconvinte a título de juros de obra, inerente ao contrato de financiamento imobiliário assinado pela reconvinda junto à instituição financeira.

Manifestou-se a autora-reconvinda, arguindo em preliminar que não há conexão entre a reconvenção e a ação principal e a ilegitimidade ativa, requerendo a extinção da reconvenção.

A ré-reconvinte, instada a manifestar-se sobre a contestação à reconvenção, ficou-se inerte.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Existe solidariedade entre a promitente vendedora e a Imobiliária Rodobens, sociedades empresárias integrantes do mesmo grupo econômico, que como tal se apresentaram perante a autora, conforme se depreende de documentos juntados, por exemplo a fls. 69/70, razão pela qual será mantida no polo passivo da relação processual.

A autora está sendo cobrada por um saldo devedor contratual de R\$ 5.954,32 (fls. 23), razão pela qual não obteve ainda as chaves do imóvel adquirido.

O imóvel foi vendido pelo preço total de R\$ 89.872,99 (fls. 31).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Uma parte bastante significativa do preço foi paga mediante financiamento (R\$ 88.835,60 – fls. 174) e outras parcelas foram pagas consoante previsão contratual (R\$ 1.381,12 e R\$ 100,00 - fls. 32), tudo somando R\$ 90.316,72.

O saldo devedor reclamado pela vendedora corresponde a 6,59% do preço já pago.

A autora já cumpriu parte substancial do contrato e, por isso, tem e terá reconhecido o direito à entrega da unidade imobiliária desde logo, por antecipação da tutela, de modo a atribuir ao bem a finalidade natural. Ademais, o imóvel fechado, retido, gera prejuízos para ambas as partes, pois a ré continua respondendo por encargos condominiais e de conservação, enquanto a autora não pode dele se servir. De outro lado, prejuízo não para a ré, que pode exercer o direito de cobrança.

Esse impasse, no entanto, não é suficiente para gerar direito indenizatório por dano moral.

A alegação da exceção prevista no artigo 476 do Código Civil acaba se convertendo em uma escusa indevida ao cumprimento do contrato.

*O princípio da boa-fé objetiva pretende limitar o exercício de pretensões excessivas, não sendo razoável a recusa total da prestação diante de uma falta sem maior gravidade e desprezível do ponto de vista da economia do negócio jurídico. Portanto, se A deveria entregar cinco veículos a B, mas deixa de cumprir com a remessa de um dos automóveis, não pode B se recusar a pagar o todo, amparado na inexecução de um quinto da obrigação. Justo seria a recusa do pagamento na medida proporcional.*

*Cuida-se de uma demonstração normativa da aplicação da máxima "tu quoque" – não faça aos outros aquilo que não queixa que façam a ti –, regra de ouro que impede a constituição desleal de direitos subjetivos. Com base na justiça contratual, será inadmissível o exercício de uma posição jurídica que não guarde proporcionalidade com o descumprimento anterior.*

*Enfim, a "exceptio non rite adimpleti contractus" (exceção de cumprimento parcial ou defeituoso) só se encontrará justificada perante um incumprimento relativo, no qual não se poderá compelir alguém a executar totalmente a sua obrigação quando não obtém o seu crédito de forma cabal. A saída está na mais perfeita adequação entre o que se cumpre e o que se pode exigir do outro contratante ((cfe. Nelson Rosenvald, Código Civil Comentado, Coord. Min. Cezar Peluso, Editora Manole, 2ª edição, página 467).*

De igual sentir Carlos Roberto Gonçalves, ensinando constituir


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**3ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

requisito, para que a exceção do contrato não cumprido seja admitida, *que a falta cometida pelo contraente, que está exigindo a prestação do outro sem ter antes cumprido a sua, seja grave, bem como que haja equilíbrio e proporcionalidade entre as obrigações contrapostas* (Direito Civil Brasileiro, Ed. Saraiva, vol. III, 4ª ed., pág. 165)

Não se justifica o deferimento de verba indenizatória por dano moral, porquanto se vislumbra na espécie mero aborrecimento e a necessidade de recorrer à via judicial, para acerto de uma relação jurídica.

O inadimplemento contratual somente induziria verba indenizatória por dano moral se seus efeitos, por sua natureza ou gravidade, ultrapassassem o aborrecimento normal e repercutissem na esfera da dignidade da pessoa humana. A não ser assim, ter-se-ia a conclusão de que todo e qualquer inadimplemento contratual acarretaria dano moral indenizável. Não é assim.

*Fácil concluir que a inadimplência contratual por uma das partes pode trazer aborrecimentos ao outro contratante, mas esse dissabor pode afetar qualquer cidadão em decorrência da complexidade da vida em sociedade,* consoante refletiu o ilustre Desembargador Ruy Coppola, do TJSP, no Recurso de Apelação 0081309-57.2011.8.26.0002, j. 30.01/2014, com os seguintes acréscimos jurisprudenciais:

O inadimplemento de contrato, por si só, não acarreta dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade. É certo que a inobservância de cláusulas contratuais pode gerar frustração na parte inocente, mas não se apresenta como suficiente para produzir dano na esfera íntima do indivíduo, até porque o descumprimento de obrigações contratuais não é de todo imprevisível (REsp 876.527/RJ, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, 4ª Turma, julgado em 01/04/2008, DJe 28/04/2008).

CIVIL. DANO MORAL. O inadimplemento contratual implica a obrigação de indenizar os danos patrimoniais; não, danos morais, cujo reconhecimento implica mais do que os dissabores de um negócio frustrado. Recurso especial não conhecido" (REsp 201.414/PA, Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER, Rel. p/ Acórdão Ministro ARI PARGENDLER, 3ª Turma, julgado em 20/06/2000, DJ 05/02/2001, p. 100).

Em suma, indevida indenização por dano moral na espécie.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

## DA RECONVENÇÃO:

O valor de venda do imóvel era R\$ 89.872,39. A parcela mais expressiva, designada por Parte "B", de R\$ 88.391,27, seria paga com recursos obtidos mediante financiamento ou saque do saldo da conta vinculada do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (v. Fls. 32).

Por previsão contratual, o valor do preço (Parte A e Parte B), seria acrescido de atualização monetária mensal acumulada, calculada pelo INCC-DI/FGV a partir da data base até a data do efetivo pagamento (fls. 32).

Insurge-se a autora, sem razão.

O contrato é de 16 de maio de 2011 e o valor foi repassado em épocas distintas, no decorrer de 2012 e de 2013 (v. Fls. 174).

Não há qualquer irregularidade na cobrança da correção monetária.

Observe-se também que no Capítulo 2º "Do preço, do Reajuste e do parcelamento (2.3, fls.38) a qual estabelece que *"a fim de preservar o equilíbrio econômico-financeiro deste Contrato, as partes convencionam, como condição essencial deste negócio, que as parcelas do preço (tanto as referentes à PARTE A e à PARTE B) serão atualizadas monetariamente, em período mensal, nos termos do art. 46 da Lei 10.931/04"*.

Portanto, a incidência de correção monetária como forma de atualização do saldo devedor não é abusiva, visto que não implica em acréscimo ou pena, mas reposição do poder de compra da moeda, visando a manutenção do equilíbrio contratual.

Também não se vislumbra qualquer ilegalidade na cláusula de reajustes, que se refere apenas à cobrança de correção monetária pelo INCC durante a fase de construção da obra.

Nesse sentido já decidiu o E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Ação declaratória de abusividade de cláusula contratual c/c pedido de indenização - Revelia da




**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**3ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

ré que gera presunção de veracidade sobre os fatos alegados na inicial, não sobre o direito - Controvérsia eminentemente jurídica no caso em tela, relativa à abusividade ou não de cláusula contratual que prevê cobrança de saldo residual, correspondente à correção monetária incidente sobre a parcela maior do preço – Abusividade não configurada - É perfeitamente admissível a cobrança de valor correspondente à atualização monetária da parte do preço objeto de financiamento perante a CEF, no período compreendido entre a obtenção deste e a data da celebração do contrato - Correção monetária que constitui tão somente um mecanismo que impede a corrosão do montante pelo decurso do tempo - Ação improcedente - Recurso provido. (Apelação Cível nº 0034638-69.2011.8.26.0068, Relator: FRANCISCO LOUREIRO, j. 27.09.12).

“AÇÃO DE REVISÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. Compra e venda de imóvel.

Alegação de abusividade e nulidade de cláusulas. Sentença de improcedência. Confirmação. Ausência de cerceamento de defesa. Hipótese que, apesar de envolver conceitos econômicos, constitui-se em questão eminentemente jurídica, prescindindo de perícia. Correção monetária paga à CEF que decorre das parcelas do próprio financiamento, não atualizando o saldo devedor restante, a demandar a incidência do INCC para atualização do resíduo durante a construção, conforme assim contratado. Repetição de indébito e nulidade afastadas. Recurso não provido”. (Apelação Cível nº 0021005-89.2011.8.26.0003, Rel. Walter Barone, j.18.09.13.).

Compromisso de venda e compra - Ação anulatória de cláusula contratual - Ausência de cerceamento de defesa - Alegada abusividade na cobrança do saldo residual – Inocorrência - É admissível a cobrança de valor correspondente à atualização monetária da parte do preço objeto de financiamento perante a CEF, no período compreendido entre a obtenção deste e a data da celebração do contrato - Correção monetária que constitui mera reposição do poder aquisitivo da moeda - Incidência do INCC para correção do saldo devedor, durante a construção do empreendimento - Hipótese em que as cláusulas enfocadas são claras, não havendo que se falar em abusividade, pois apenas visam à manutenção do equilíbrio contratual - Recursos não providos. (TJSP - Apelação nº 0026121-86.2012.8.26.0344, Relator: Moreira Veigas, j. 16/07/2014).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Afirma a ré-reconvinte a existência também de um crédito seu, de R\$ 975,46, correspondente a *juros de obra* (fls. 127).

Alegou-se que o contrato de financiamento entre a autora e o agente financeiro prevê o pagamento de encargos mensais (atualização monetária e juros) sobre o saldo devedor, na fase de construção. Seriam *juros de obra*, incidentes sobre o saldo devedor apurado, que não teriam sido pagos pela autora para a Caixa Econômica Federal. Se tais juros decorrem do financiamento contratado, por certo que competiria à mutuária o pagamento. No entanto, a ré-reconvinda não comprovou o pagamento, muito menos que a responsabilidade seria da autora-reconvinda, limitando-se a indicar uma cláusula contratual que não coincide com a alegação, pois os itens 4.1 e 4.2 do Quadro Resumo e a segunda cláusula (fls. 165) nada referem a respeito desses juros.

Assim, com razão apenas no tocante à correção monetária.

Não houve apresentação clara, de cálculo do valor, pelo que será realizado na etapa de cumprimento da sentença.

Diante do exposto, acolho em parte o pedido inicial e também a reconvenção.

Condeno SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS III – SPE LTDA. e entregar para a autora, MARIA DAS GRAÇAS DA SILVA DE ARAÚJO, no prazo de dez dias, a unidade imobiliária vendida, sob pena de incidir em multa diária de R\$ 100,00, obrigação exequível desde logo, pois concedo agora a antecipação da tutela jurisdicional. Expeça-se carta de intimação para o cumprimento da obrigação.

Rejeito o pedido indenizatório por dano moral.

Condeno MARIA DAS GRAÇAS DA SILVA DE ARAÚJO a pagar para SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS III SPE LTDA. a importância correspondente à correção monetária apurada sobre as parcelas integrantes do preço, pela variação do INCC entre a data-base e a data do efetivo pagamento de cada qual, incidindo a partir da consolidação do valor a correção monetária com base na Tabela Prática do TJSP e juros moratórios à taxa legal, estes contados da época da citação inicial, a tanto correspondendo a data da intimação a respeito da reconvenção.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Rejeito o pedido condenatório ao pagamento de "juros de obra".

Responderão as partes pelos honorários de seus patronos e pelas custas processuais em igualdade, observando-se quanto à autora-reconvinda o benefício da gratuidade processual (Lei 1.060/50, artigo 12).

Retifique-se o nome da ré-reconvinte, nos registros.

P.R.I.

São Carlos, 27 de novembro de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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