



**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: **1010587-30.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Defeito, nulidade ou anulação**  
 Requerente: **DEISE CRISTINA JANEIRO GOMES DA SILVA**  
 Requerido: **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIARIA SÃO CARLOS I - SPE LTDA**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Arielle Escandolhero Martinho Fernandes**

Vistos.

Trata-se de ação declaratória de nulidade de cláusulas contratuais e reparação civil de danos proposta por DEISE CRISTINA JANEIRO DA SILVA em face de SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS SPE LTDA. Primeiramente, requereu a autora a concessão dos benefícios da assistência judiciária gratuita. Sustenta que firmou contrato de compromisso de compra e venda com a ré em 31 de outubro de 2011, relativo à unidade nº. 274, modelo M 50ª, 4ª. Etapa, no Condomínio Moradas São Carlos II. Alega a demora na entrega do imóvel e a cobrança de valores abusivos. Requer a condenação da requerida ao pagamento de danos materiais, diante da mora na entrega do imóvel, na proporção de 1% ao mês, desde a data prevista para a entrega do imóvel até a efetiva entrega, e também ao reembolso do pagamento indevido da "variação do imóvel", e pagamento de alugueres e encargos, acrescidos de correção, tendo por base o IGPM. Requereu, ainda, a condenação da ré ao pagamento de danos morais.

Deferimento dos benefícios da assistência judiciária gratuita às fls.101/102.

Em contestação, a requerida sustenta a ausência de ingerência perante a instituição financeira com relação a aprovação do financiamento, requisito contratual para a entrega das chaves. Alega que a documentação deveria ser entregue pela autora, e que não interveio na obtenção do financiamento. Aduz, ainda, a legalidade da correção monetária e dos juros estipulados.

Réplica às fls.232/238.



**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**

É o relatório.

Fundamento e decido.

Julgo antecipadamente a lide, nos termos do art. 355, I, do CPC.

A requerente firmou contrato de compromisso de compra e venda com a Ré em 31 de outubro de 2011, a fim de adquirir a unidade de nº. 274, modelo M50, 4ª Etapa, no Condomínio Moradas São Carlos, II. De acordo com a cláusula 6 do contrato de compromisso de compra e venda, objeto de impugnação pela autora, "*A conclusão das obras do Empreendimento objeto deste contrato poderá se dar em etapas construtivas, que serão fixadas a partir da data da liberação de operação de captação de recursos no mercado de capitais (Recursos Financeiros), destinados à execução de tais obras. 6.1.1. Em ocorrendo a liberação dos Recursos Financeiros, inicialmente para uma só etapa construtiva do Empreendimento, o prazo da conclusão da Unidade Autônoma a ela vinculada será de 12 (doze) meses contados da data de tal liberação. 6.1.2. Em ocorrendo liberações dos Recursos Financeiros, concomitantemente para duas ou mais etapas construtivas do Empreendimento, o prazo de conclusão da Unidade Autônoma vinculada a etapa que corresponder a primeira liberação, será de 12 (doze) meses contados da data da respectiva liberação, e o prazo da conclusão da Unidade Autônoma de cada uma das demais etapas será acrescido de dois meses subsequentes a etapa anterior. (...).*"

O pagamento se deu: parte A, no valor de R\$ 3.781,31, a ser pago com recursos da autora, parte B- R\$ 88.268,31, a ser obtido financiamento junto à instituição financeira.

De acordo com ofício expedido pela Caixa Econômica Federal (fls.176), em 19/10/2012, a autora foi notificada, devido à demora na entrega da documentação para a obtenção do financiamento, e que em 26/10/2012, informou que havia se casado e que iria apresentar a documentação junto com seu esposo Welison. Informou, ainda, que somente em 01/03/2013 houve apresentação da documentação completa para análise.

Acresce que a autora, após obtenção do financiamento, ainda deixou em aberto

**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**

alguns resíduos, decorrentes dos encargos financeiros. Dispõe a cláusula 2.5.5 do contrato que caso o valor financiado pelo agente financeiro não fosse suficiente para quitar o contrato, acrescidos das atualizações monetárias contratadas e mesmo dos encargos moratórios contratualmente estipulados, deveria o comprador efetuar o pagamento à vista das diferenças, verificadas no ato da disponibilidade da unidade autônoma, sob pena de não o fazendo, não receber a posse do imóvel.

Nada tem de ilegal ou abusivo nas cláusulas pactadas. Totalmente admissível a cobrança de correção monetária pelo índice convencionado, para evitar a perda do investimento pelo decurso do tempo. O índice de correção monetária está expressamente previsto no contrato, em negrito e grifado (observação 1 da cláusula 4.2-fls.21). Os juros de mora de 1% ao mês e a multa também de 2% não são abusivos.

Assim, não pode a autora requerer o pagamento de indenização se deu causa à mora, primeiro pela demora na entrega da documentação para a obtenção do financiamento, e segundo pela demora no pagamento dos encargos financeiros estipulados contratualmente.

Diante do exposto, julgo improcedente a ação, condenando a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da causa, observada a gratuidade da justiça.

P.I.C.

São Carlos, 20 de fevereiro de 2017.

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