

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1007844-13.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Compra e Venda**
 Requerente: **Thales Henrique Moraes e outro**
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos Iii Spe Ltda**

THALES HENRIQUE MORAES E OUTRO ajuizaram ação contra SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS III SPE LTDA, pedindo a sua condenação ao pagamento em dobro no importe de R\$ 2.006,24 e R\$ 239,27 e pelos danos morais por ela ocasionados. Alegou, para tanto, que firmou contrato de compromisso de compra e venda com a ré para aquisição de um imóvel, constando como forma de pagamento a quantia de R\$ 5.144,14 de sinal e o saldo de R\$ 109.855,86 por meio de financiamento bancário. Contudo, houve atraso na aprovação do financiamento por culpa exclusiva da ré, fato que ensejou o aumento do valor a ser financiado, qual seja, R\$ 111.862,10. Além disso, a ré cobrou indevidamente o IPTU do imóvel corresponde ao ano de 2013, período em que não havia qualquer relação entre as partes. Também afirmaram que houve atraso na entrega das chaves do imóvel, fato que lhes trouxe diversos transtornos.

Citada, a ré contestou o pedido, aduzindo que o atraso na aprovação do financiamento deu-se em razão de procedimentos obrigatórios que devem ser adotados, sendo legal a correção monetária do saldo devedor realizada. Afirmou, ainda, que a entrega da posse do imóvel estava vinculada ao pagamento integral do contrato e que era irresponsável pelo pagamento do IPTU, pois não era proprietária do imóvel. Relatou, por fim, que inexistia dano moral indenizável.

Manifestaram-se os autores.

Requisitou-se informação à Caixa Econômica Federal sobre o financiamento concedido aos autores, sobrevivendo resposta (fls. 170).

Manifestaram-se as partes sobre o ofício juntado.

PODER JUDICIÁRIO**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

É o relatório.

Fundamento e decido.

É incontroverso nos autos que as partes firmaram em 26 de fevereiro de 2014 instrumento particular de compromisso de compra e venda da unidade 484 do Condomínio Residencial Moradas II, localizado na Av. Otto Werner Rosel, nº 1111, nesta cidade. Conforme contrato juntado às fls. 17/34, o preço estipulado foi de R\$ 115.000,00, que seria pago mediante um sinal de R\$ 5.144,14 e o restante no valor de R\$ 109.855,86 por meio de financiamento bancário.

Também não se discute que o contrato entabulado entre os autores e a Caixa Econômica Federal (fls. 35/49) somente foi firmado em 26 de setembro de 2014, constando como valor a ser financiado a importância de R\$ 111.862,10. Por essa razão, os autores alegam que caberia à ré o pagamento da quantia de R\$ 2.006,24, correspondente à diferença entre o valor realmente financiado e aquele anteriormente pactuado, o que, entretanto, não deve prosperar.

Observa-se que a diferença constatada refere-se a correção monetária do saldo devedor, a qual está expressamente prevista no contrato firmado entre as partes (fls. 18). Tal correção é devida, pois visa recompor o valor da moeda.

Por outro lado, não vislumbro desídia da ré no atraso da entrega dos documentos à instituição financeira, a fim de iniciar o procedimento para liberação do financiamento. É fato que diversos são os entraves existentes para formulação dessa operação, os quais dependem da entrega e assinatura de documentos tanto pelos promitentes compradores quanto pelos promitentes vendedores.

Transcorreram-se cinco meses entre a data da assinatura do contrato (fevereiro de 2014) e a da entrada no pedido de financiamento (julho de 2014 – fls. 170), período de tempo não excessivo para juntar toda documentação e cumprir todos os requisitos procedimentais.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

170). A avaliação foi feita em julho de 2015, pelo agente financeiro (fls.

Não se pode atribuir responsabilidade à vendedora, pelo espaço de tempo decorrido entre a avaliação e a liberação dos recursos. Não se apurou desídia ou responsabilidade pelos procedimentos subsequentes.

É certo que o contrato foi entregue ao agente financeiro em 27 de novembro de 2015, mas não significa que desde julho de 2015, época da avaliação, os recursos financeiros já estavam liberados e a finalização do financiamento dependente apenas da entrega do contrato. Parece até contraditório iniciar o procedimento de financiamento sem o contrato preliminar.

Ademais, se por um lado a correção monetária é devida em razão de a ré não ter recebido o valor durante este período, por outro os autores não se sujeitaram aos encargos decorrentes do mútuo contratado. Assim, não há que se falar em qualquer tipo de dano ocasionado aos autores.

Nesse sentido, estabelece a jurisprudência do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

"Restituição de valores - Correção monetária do saldo devedor no período compreendido entre a notificação para providenciar o financiamento e a assinatura do contrato junto a instituição financeira - Correção que visa recompor o valor da moeda - Sentença mantida - Recurso desprovido." (Apelação nº 0083733-51.2012.8.26.0224, 10ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. J.B. Paula Lima, j. 26/05/2015).

"APELAÇÃO - Ação Declaratória - Alegação de abusividade de cobrança de saldo residual, correspondente à correção monetária do saldo devedor relativa ao período compreendido entre a assinatura do contrato preliminar e a obtenção de valores decorrentes do financiamento junto à CEF - Sentença de parcial procedência - Inconformismo da ré - Previsão contratual com o objetivo evitar a corrosão da moeda - Ausência de abusividade -

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Sentença reformada - Recurso provido." (Apelação nº 0037917-63.2011.8.26.0068, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. José Aparício Coelho Prado Neto, j. 02/02/2016).

Quanto ao atraso na entrega das chaves do imóvel, havia previsão contratual de que a posse seria transmitida no prazo de 60 dias úteis contados da data de liquidação da totalidade do saldo devedor contratual (fls. 26). Também era prevista a necessidade de comprovar o efetivo registro do contrato de financiamento perante o Ofício de Registro de Imóveis.

Assim, não havendo qualquer elemento nos autos que indique que tais requisitos foram cumpridos em prazo anterior ao informado pela ré, não há que se falar em mora na entrega do bem. Aliás, inexistente documento que demonstre que a entrega ocorreria no dia 28.11.14, conforme alegado na petição inicial. Por tais razões, inexistente dano moral indenizável.

Por fim, a cobrança do valor relativo ao IPTU do ano de 2013 foi indevida, pois os autores não eram possuidores do imóvel. É fato que tal obrigação só surge com a possibilidade de utilização do imóvel, sendo que no ano de 2013 sequer havia contrato entre as partes.

Além disso, não prospera o argumento da ré de que não era proprietária do bem, pois foi quem realizou a sua venda, devendo responder pelos encargos inerentes ao imóvel.

A restituição será feita de forma simples, porquanto não foi comprovado que a ré agiu de má-fé. Da mesma forma entende o Tribunal de Justiça Bandeirante:

"COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Atraso na entrega da obra - Ação de indenização por danos materiais e morais - Procedência parcial decretada - Preliminares de ilegitimidade passiva afastadas - Contrato integralmente quitado - Encargos condominiais e IPTU exigíveis apenas após a imissão na posse do imóvel - Devido o ressarcimento dos encargos pagos pela autora no período em que não ocupou o bem - Devolução de pagamentos

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

de alugueis de imóvel residencial e IPTU, a contar do adimplemento integral do preço, não de cada pagamento - Exceção do contrato não cumprido - Devolução singela, não em dobro, em razão da ausência de má-fé - Danos morais de R\$ 7.000,00 mantidos - Apelos desprovidos." (Apelação nº 4000424-77.2013.8.26.0564, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Galdino Toledo Júnior, j. 25/08/2015).

"Apelação Cível. Compra e Venda de Imóvel. Declaratória de Inexigibilidade de Débito c.c. restituição de valores pagos a maior. Cobrança de condomínio antes da efetiva conclusão das obras e entrega da unidade à adquirente. Manutenção da administradora, que realizou as cobranças das despesas de condomínio, no pólo passivo da ação. Responsável solidária, por contrato. Despesas condominiais, contas de consumo e IPTU devidas somente após entrega das chaves, quando o condômino pode efetivamente usar, gozar e dispor do imóvel, e não do Habite-se, quando as obras sequer haviam sido entregues. A demora da entrega das chaves não ocorreu por culpa da autora adquirente do imóvel. Restituição simples devida, de forma solidária às rés, sob pena de haver enriquecimento ilícito (Art. 940 CC c.c. Súmula 159 do c. STF). Não se vislumbra a má-fé na conduta das rés. Sucumbência modificada em parte. Recurso da ré improvido; Recurso adesivo da autora provido em parte." (Apelação nº 0059716-59.2012.8.26.0576, 8ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Silvério da Silva, j. 10/06/2015).

Diante do exposto, acolho em mínima parte o pedido e condeno a ré a restituir para os autores a importância de R\$ 239,27, correspondente ao valor pago a título de IPTU do ano de 2013, com correção monetária a partir da data do desembolso e juros moratórios contados a partir da citação.

Rejeito os demais pedidos.

Vencidos na quase totalidade dos pedidos, condeno os autores ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso,

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

e dos honorários advocatícios do patrono da ré, fixados por equidade em R\$ 1.000,00. A execução dessas verbas, porém, fica suspensa, nos termos do artigo 98 do Código de Processo Civil.

P.R.I.C.

São Carlos, 07 de maio de 2016.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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