



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

### SENTENÇA

Processo nº: **1007610-65.2014.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material**  
 Requerente: **Paulo Henrique de Magalhães Girardi**  
 Requerida : **VN Empreendimento Imobiliário SPE Ltda**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

**Paulo Henrique de Magalhães Girardi** move ação em face de **VN Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.**, dizendo que adquiriu da ré em janeiro de 2011 o apartamento n. 43, localizado no 4º andar, do Empreendimento Persona Residencial, por R\$ 207.774,00, sendo R\$ 1.002,00 a título de sinal, R\$ 84.678,00 em 33 parcelas mensais de R\$ 2.566,00, reajustáveis mensalmente pelo INCC e R\$ 122.094,00 em 60 parcelas mensais de R\$ 2.715,91, reajustáveis pelo INCC e acrescidos de juros de 12% ao ano. Só seria utilizado o IGPM depois da entrega das chaves para atualização do saldo devedor. Essa entrega estava programada para ocorrer em 01.03.2014, mas só o foi em maio de 2014. A ré em março realizou coquetel e informou aos adquirentes de que a obra estava pronta, entregando-a ficticiamente. O habite-se expedido pela Prefeitura Municipal dizia respeito a um prédio, mas não havia a individualização das unidades prometidas à venda, fato esse que impediu o autor de realizar o financiamento, sendo que este só foi possível em 09.05.2014. Desde a entrega fictícia do imóvel a ré passou a cobrar a parcela acrescida de 1%, com atualização monetária pelo IGPM. A conduta da ré mostrou-se abusiva, porquanto de nada adiantou a expedição do habite-se sem a respectiva individualização de cada imóvel, já que sem esta era impossível obter financiamento bancário, daí a cobrança indevida de correção pelo IGPM, pelo que a cláusula 3.4 do contrato se mostra abusiva. Viu-se obrigado a realizar o pagamento de três parcelas acrescidas de juros de 1% e atualizados com base no IGPM, num total superior a R\$ 12.000,00. Pede a procedência da ação reconhecendo-se a abusividade da cláusula 3.4, condenando-se a ré à restituição, em dobro, dos valores abusivos pagos pelo autor, acrescidos de atualização monetária baseada no IGPM, juros



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

de mora de 1% ao mês desde março, abril e maio/14, honorários advocatícios e custas processuais. Documentos às fls. 16/139. Emenda da inicial às fls. 147/149.

A ré foi citada e contestou às fls. 160/171 dizendo que o habite-se é documento que comprova que o empreendimento está finalizado de acordo com o projeto e com a legislação vigente e as normas de segurança. O habite-se foi apresentado um mês antes do previsto contratualmente, o que beneficia o consumidor que poderia usufruir do imóvel antes do prazo. Para a entrega das chaves havia necessidade de individualização das unidades. Não existiu abuso por parte da ré, mas agilidade ao entregar a obra antes do prazo previsto. O índice de correção se alteraria a partir do habite-se e não da entrega das chaves. Em 18.03.2014 foi dada entrada para a especificação do imóvel, tendo esta sido finalizada em 25.03.2014. O financiamento, que era de responsabilidade do autor, demorou muito mais que a própria especificação. As cláusulas contratuais não são abusivas e o contrato está equilibrado. Improcede a demanda. Documentos às fls. 179/183.

Réplica às fls. 189/194. Debalde a tentativa de conciliação: fl. 198. Em alegações finais as partes reiteraram os seus anteriores pronunciamentos.

É o relatório. Fundamento e decido.

Impõe-se o julgamento antecipado da lide, nos termos do inciso I, do artigo 330, do CPC. A prova essencial é a documental e consta dos autos. Dilação probatória apenas protrairia o momento da prestação jurisdicional, e seria inútil em termos probatórios.

As partes celebraram o contrato de fls. 16/30, cuja cláusula 3.4 prescreve: “ELEIÇÃO DE ÍNDICES – A VENDEDORA e o COMPRADOR elegem, de comum acordo, para os fins previstos nesta cláusula, os seguintes índices de correção mensal do saldo do preço e das parcelas: a) até o mês em que ocorrer a expedição do “auto de conclusão” ou “habite-se” do empreendimento pelo poder público municipal, adotar-se-á a variação positiva e acumulada do INCC, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, fatores base e de atualização previstos no item VI.1. do quadro resumo; b) a partir do mês seguinte ao da expedição do mesmo “auto de conclusão” ou “habite-se”, cessará automaticamente a aplicação do índice principal, passando o valor do saldo e das parcelas, já atualizados pelo índice anterior, a ser corrigidos pela variação positiva e acumulada do IGPM, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, obedecidos os fatores base e de atualização previstos no item VI.2. do quadro resumo e, c) como índices



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760**

substitutos, aplicáveis na ordem de eleição, na ocorrência de extinção do índice principal em vigor, ou na hipótese deste índice não retratar a inflação real do período, o IGP-DI, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, e o Índice Setorial do Custo da Construção Civil para o Município de São Carlos...”.

O habite-se foi expedido em 03.02.2014. O contrato de financiamento (fls. 43/71) foi celebrado pelo autor em 28.04.2014. Não é verdade que o IGPM seria aplicado só depois da entrega das chaves do apartamento n. 43, localizado no 4º andar, do Empreendimento Persona Residencial. A cláusula contratual acima transcrita está provida da necessária clareza, provida de linguagem simples e de pronta compreensão, destituída de qualquer ranço próprio de termos ambíguos. Consta da referida cláusula que o INCC seria devido até a data imediatamente anterior da expedição do habite-se e depois seria utilizado o IGPM. Foi o que a ré adotou. Referidas disposições contratuais não se ressentem de abusividade alguma e não atentam contra o equilíbrio contratual. O conteúdo da referida cláusula guarda plena simetria com o princípio da transparência. Desde o início da contratação, o autor tinha plena ciência (artigo 6º, III, do CDC) dessas regras e não tem como se eximir da aplicação das mesmas.

O habite-se foi apresentado aos promissários compradores um mês antes do prazo previsto no contrato, o que é algo um tanto incomum. Consta dos autos que a especificação do imóvel se completou em 25.03.2014. O contrato de financiamento só foi celebrado em 28.04.2014, tarefa da preponderante iniciativa do autor. Não há assim abusividade alguma na aplicação do IGPM após a apresentação do habite-se ao autor. A cláusula contratual acima transcrita não se ressent de nulidade alguma.

**JULGO IMPROCEDENTE** a ação. Condeno o autor a pagar à ré 10% de honorários advocatícios sobre o valor dado à causa, custas do processo e as de reembolso.

P.R.I.

São Carlos, 24 de março de 2015.

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