



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: **1004915-41.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Interpretação / Revisão de Contrato**
 Requerente: **JULIANA CRISTINA IABANJI**
 Requerida : **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA -SÃO CARLOS III - SPE LTDA**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Juliana Cristina Iabanji move ação em face de **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária - São Carlos III - SPE Ltda.**, dizendo que celebraram compromisso de compra e venda do imóvel situado no prolongamento da Avenida Werner Rosel, s/n, identificada como casa 517, modelo M50B, fachada F4B, vaga de garagem descoberta, 517A, 517B, localizada na 4ª etapa do Empreendimento Moradas São Carlos II. A ré obrigou-se a lhe entregar o imóvel em novembro/12, sendo que após a aprovação do financiamento esta se alterou para novembro/13. A ré não lhe entregou o imóvel na data aprazada, tendo recebido as chaves somente em 12/02/2014. A autora continuou pagando aluguel para o senhorio, pelo que deverá ser reembolsada, porquanto sofreu prejuízos pelo fato da casa não lhe ter sido entregue no prazo contratual. O atraso na entrega do imóvel é fator impeditivo da incidência do INCC e gerou à autora danos materiais e morais. A autora teve sua dignidade afrontada. A ré deverá pagar à autora multa contratual pelo atraso na entrega do imóvel, conforme estabelecido na cláusula 5.1 do contrato. Pede a procedência da ação, condenando-se a ré ao pagamento de lucros cessantes em valor não inferior a 1% ao mês, contados desde dezembro/13 até a data do trânsito em julgado, tendo como base de cálculo o valor atualizado do imóvel; indenização por danos morais referentes ao descumprimento contratual, haja vista o forte abalo emocional vivenciado pela autora em razão do considerável atraso na entrega do imóvel; condenação da ré a lhe pagar danos materiais de R\$ 7.680,00, dos aluguéis que a autora teve que pagar para poder morar com sua família; declaração de nulidade da cláusula 6.1 do instrumento de promessa de compra e venda do imóvel; a fixação do índice do INPC para a aplicação da correção monetária após a data da



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

entrega da obra, além dos honorários advocatícios e custas. Documentos às fls. 15/48.

A ré foi citada e contestou às fls. 55/73 dizendo que no item 6, do quadro resumo do contrato, consta o prazo de 12 meses para a conclusão das obras, contados da data da assinatura do contrato de financiamento. A autora obteve financiamento na Caixa Econômica Federal em 21.06.2012, ocasião em que, com o prazo de tolerância de 120 dias, a entrega da obra se daria em 21.10.2013. Com a conclusão das obras, nasceu para a ré o prazo de 60 dias para a transmissão da posse da unidade, pelo que a data limite para a entrega seria 21.12.2013. O habite-se foi expedido pela Prefeitura Municipal em 03.02.2014, sendo que o imóvel foi entregue à autora 9 dias depois dessa emissão. Até a expedição do habite-se o reajuste do saldo de preço é feito pelo INCC. Inocorreram os danos morais e materiais. Não houve qualquer inadimplemento por parte da ré, pelo que a multa contratual fica afastada. Improcede a demanda. Documento a fl. 106.

Réplica às fls. 110/112. Documentos às fls. 119/120 e 124/136.
 Em alegações finais as partes reiteraram os seus anteriores pronunciamentos (fls. 160/164).

É o relatório. Fundamento e decido.

As partes celebraram o compromisso particular de compra e venda de fls. 15/42 em 26.07.2011. A construção da unidade autônoma prometida a venda à autora deveria ser concluída em 12 meses, contados da data do financiamento destinado ao pagamento do preço indicado na cláusula 6.1.1, do quadro 6, de fl. 16.

Pela cláusula 6.1 do capítulo 6º de fl. 29 foi instituída tolerância de 120 dias úteis para a conclusão da construção da unidade residencial da autora. Referida cláusula cumula as hipóteses de força maior e caso fortuito ali especificados, como também a tolerância de 120 dias independentemente de qualquer causa relevante, a não ser a pura e simples demora construtiva causada pela ré.

A ré detém a vantagem de poder transmitir a posse direta do imóvel para a promissária compradora no prazo de até 60 dias contados da data da efetiva conclusão das obras da unidade, nos termos da cláusula 7.1 de fls. 30/31. Esta cláusula tem justificativa no princípio do equilíbrio do contrato que as partes devem preservar.

Diante dessas considerações, a unidade residencial foi concluída em novembro/13, por



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

isso aplicando-se a cláusula 7.1 (que prevê a transmissão da posse no prazo de até 60 dias úteis contados da data da efetiva conclusão das obras) deveria ter sido entregue à autora até janeiro/14 e o foi em 12.02.2014, conforme termo de recebimento de chaves e imissão na posse de fl. 47.

A autora ficou assim impedida de utilizar o seu imóvel durante 01 mês. Em contrapartida viu-se compelida a pagar aluguel para garantir habitação à sua família. Residia em prédio alheio localizado na Travessa Sebá Jorge Kebbe, 510, Vila Jacobucci. Os recibos de fls. 43/46 revelam que de julho/12 a outubro/13 a autora pagou R\$ 7.320,00 de aluguéis, documento emitido pelo locador e não impugnado pela ré. Entretanto, o prejuízo da autora, a título de aluguel pago para terceira pessoa, resumiu-se a um mês, ou seja, R\$ 450,00.

O TJSP tem consagrada jurisprudência a respeito dessa questão. O paradigmático v. acórdão proferido na Apelação n. 0018667-84.2012.8.26.0011, tendo como Relator Desembargador Francisco Loureiro, pontificou o seguinte em caso parêlo ao dos autos: "COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Mora da ré que não se converteu em inadimplemento absoluto. Atraso na entrega da obra. Dever de indenizar. Lucros cessantes. Danos materiais correspondentes aos aluguéis que seriam recebidos entre a data prevista e a data efetiva de entrega da unidade. Cláusula contratual que prevê prazo de tolerância para a entrega do imóvel não é, *per se*, abusiva, mas depende da efetiva ocorrência de fatores anormais estranhos à vontade da empreendedora. Empresa ré que em nenhum momento alega a ocorrência de caso fortuito ou força maior. Não comprovação de danos morais, diante da ausência de violação a direito da personalidade, ou sentimento negativo de estatura a gerar compensação pecuniária. Índice de correção de preços baseado no preço da mão-de-obra e nos materiais utilizados na construção civil. Impossibilidade de manutenção do índice setorial para além do prazo contratualmente previsto para entrega do apartamento. Deslocamento de riscos que se revela iníquo. Sucumbência recíproca. Aplicação do artigo 21 do CPC. Recursos parcialmente providos".

O compromisso particular de compra e venda firmado entre as partes prevê a incidência de atualização monetária mensal acumulada, calculada pelo INCC/DI-FGV, a partir da data base até a data do efetivo pagamento (item 4.a). A autora pagou a parte A do preço do negócio através de recursos próprios, e a parte B desse preço através de financiamento obtido da CEF. Por ter havido expresse pacto no contrato para a incidência do referido indexador, não há que se falar em abusividade da cláusula. Não se ressente de nulidade alguma. Correção monetária é um mecanismo utilizado para preservar o poder aquisitivo da moeda no curso do tempo, compensando a corrosão da moeda pelo processo inflacionário. O fato de ter havido um mês de atraso na entrega do imóvel, não é causa determinante para a não incidência do INCC. Correção



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

monetária não se confunde com juros moratórios. A mera atualização do poder aquisitivo da moeda não equivale a rendimentos sobre o saldo devedor. A jurisprudência a respeito do tema tem se comportado como segue:

Compromisso de venda e compra de imóvel em construção - Atraso na entrega do imóvel - Caracterização - Saldo devedor - Atualização - Cabimento - Previsão contratual - INCC - Incidência - Improcedência confirmada - Apelo desprovido (TJSP, Apelação nº 01257-35.2013.8.26.008, Des. Rel. Fortes Barbosa, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 02/10/2014).

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 026121-86.2012.8.26.034, Des. Rel. Moreira Viegas, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 16/07/2014) (g.n.).

ACÇÃO 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 decore 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 (TJSP, Apelação nº 02105-89.201.8.26.003, Des. Rel. Walter Barone, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 18/09/13).

Não faz sentido o pedido da autora para aplicação da multa contratual de 2% e juros de 1% ao mês previstos na cláusula 5.1 do compromisso particular de compra e venda. Com efeito, a mora da ré se limitou a um único mês e para a composição das perdas e danos desse pequeno atraso este juízo já concedeu à autora o ressarcimento de um mês de aluguel. A hipótese vertente dos autos não é a de inadimplemento substancial, mas de simples mora e por curto intervalo, por isso está de bom tamanho a fixação das perdas e danos no correspondente a um mês de aluguel.

Não há que se falar em danos morais decorrentes dessa mora contratual da ré, porquanto não projetou nenhuma afronta aos direitos de personalidade da autora. A dignidade desta não foi violada por conta do pequeno atraso causado pela ré na entrega da obra.

O STJ tem entendimento pacífico no sentido de que, em regra, hipóteses semelhantes à dos autos, não configuram danos morais. Nesse sentido o v. acórdão proferido no AgRg no REsp 1269246/RS, Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, j. 20/05/2014: "...2. A verificação do dano moral não reside exatamente na simples ocorrência do ilícito, de sorte que nem todo ato desconforme o ordenamento jurídico enseja indenização por dano moral. O importante é que o ato ilícito seja capaz de irradiar-se para a esfera da dignidade da pessoa, ofendendo-a de maneira relevante. Daí porque doutrina e jurisprudência têm afirmado, de forma uníssona, que o mero **inadimplemento contratual** - que é um ato ilícito - não se revela, por si só, bastante para gerar dano moral. ... 5. O aborrecimento, sem consequências graves, por ser inerente à vida em sociedade - notadamente para quem escolheu viver em grandes centros urbanos -, é insuficiente à



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

caracterização do abalo, tendo em vista que este depende da constatação, por meio de exame objetivo e prudente arbítrio do magistrado, da real lesão à personalidade daquele que se diz ofendido. Como leciona a melhor doutrina, só se deve reputar como dano moral a dor, o vexame, o sofrimento ou mesmo a humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, chegando a causar-lhe aflição, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Precedentes".

JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação para condenar a ré a pagar à autora, indenização por danos materiais no valor de R\$ 450,00, com correção monetária de janeiro a fevereiro/14, juros de mora de 1% ao mês contados da citação. **IMPROCEDEM** os demais pedidos formulados na inicial. Condeno a autora a pagar à ré, 15% de honorários advocatícios sobre o valor dado à causa e custas processuais, verbas exigíveis apenas numa das situações previstas no artigo 12, da Lei 1.060.

Depois do trânsito em julgado, abra-se vista à autora para formular requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada, nos termos do artigo 475-B e J, do CPC, no prazo de 10 dias. Vindo esse requerimento, intime-se a ré para, em 15 dias, pagar o valor do débito exequendo, sob pena de multa de 10%. Findo o prazo de 15 dias sem pagamento, abra-se vista à autora para indicar bens da executada aptos à penhora.

P.R.I.

São Carlos, 16 de março de 2015.

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