



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: **1004754-31.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **MANOEL APARECODO MIGUEL DA SILVA e outro**
 Requerido: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Juiz de Direito: Dr. **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

MANOEL APARECODO MIGUEL DA SILVA E MARIA ANGELA TENORIO DA SILVA, qualificados na inicial, ajuizaram ação de Procedimento Ordinário em face de MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., alegando terem firmado com a ré, em 05/03/2013, contrato de promessa de compra e venda tendo por objeto o Apartamento de 02 quartos, nº 101 do Bloco 05 do Residencial *MONT PARK*, localizado na Rua Ray Wesley Herrick, 475 do Bairro Jardim Jockey Clube - São Carlos, pelo preço de R\$114.907,00, do qual teriam pago o sinal de R\$ 4.538,97, obrigando-se ao pagamento de outras 09 parcelas no valor de R\$ 538,97 cada qual, todas já quitadas, e o saldo de R\$105.517,30 a ser objeto de financiamento habitacional, sendo que passados 07 dias da assinatura do contrato, a ré os teria convocado para assinar termo aditivo do qual constou a contratação de serviços de assessoria e intermediação no valor de R\$700,00 a serem pagos em 10 parcelas de R\$ 70,00, cujos pagamentos interrompeu em novembro de 2013, por entender se tratar de valor que não poderia ser cobrado, e com o apartamento prometido praticamente pronto no início do ano de 2013, teriam entregue à representante eleita pela ré, a empresa *ACL SERVICOS DE CADASTROS LTDA ME*, toda a documentação necessária para a aprovação do financiamento, obtendo aprovação do negócio pela *Caixa Econômica Federal*, sendo então surpreendidos pela cobrança de R\$ 9.171,56 para a liberação do financiamento pela *Caixa Econômica Federal*, referente a despesas com escritura, habite-se, etc. (sic.), valor que não aceitaram pagar por falta de previsão contratual e também por não dispor de recursos para tanto, recebendo da ré a proposta de contratar o financiamento pelo valor integral do contrato, R\$ 114.688,86, ao invés dos R\$ 105.517,30 já aprovados, com o que a ré receberia o valor total do contrato e se apropriaria dos valores já pagos por eles, autores, implicando em enriquecimento sem causa daquela, que enquanto a situação não se resolve prossegue aplicando juros de mora e multa sobre o valor da dívida, não obstante ser a única responsável pelo entraves de liberação do financiamento, de modo que reclama a expedição de ofício à *Caixa Econômica Federal*, solicitando informações acerca da entrada de processos de financiamento habitacional em nome deles, autores, condenando em seguida a ré à entrega das chaves do apartamento, com a condenação da ré a abster-se de cobrar e exigir qualquer valor além daquele previsto no contrato, cominando-lhe, ainda, a obrigação de, através de sua preposta *ACL SÃO CARLOS*, providenciar e encaminhar a documentação necessária ao processo de financiamento habitacional, com a condenação, ao final, do pagamento de indenização pelos danos morais no valor equivalente a 20 salários mínimos.

A ré contestou o pedido arguindo sua ilegitimidade passiva, tendo em vista que, não obstante seja responsável pela obra, não tem responsabilidade alguma com as taxas cobradas a título de assessoria imobiliária ou corretagem, destacando que o contrato de compromisso de compra e venda firmado com os autores em 05/03/2013 depende do contrato de financiamento,



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

cujas aprovações se daria em fevereiro de 2014, aprovação essa que motivou a cobrança, pela *Caixa Econômica Federal*, de valores provenientes da valorização sofrida pelo imóvel entre a data da compra e a data do financiamento, porquanto corrigido com base no INCC, valor esse que devidamente previsto na *cláusula 4.3* do contrato, que trata do Financiamento do Imóvel, não pode ser ignorado pelos autores, de modo que a incidência de juros e correção pelo INCC devem ser efetivamente suportada pelos autores, tema que retornou no mérito, destacando a existência de cláusula expressa prevendo aplicação do INCC como fator de correção do saldo devedor, que a seu ver não constitui ato ilícito, ponderando, em relação aos danos morais, não ter havido ofensa à honra, liberdade ou integridade psicológica dos autores, e tampouco situação de dor, sofrimento ou humilhação, não podendo o mero dissabor ser alçado ao patamar do dano moral, concluindo assim pela improcedência da ação.

Os autores replicaram pugnando pela rejeição da preliminar, porquanto toda a relação contratual teria sido estabelecida com a ré, enquanto no mérito salientaram que os valores exigidos para cobertura das despesas do contrato de financiamento não teriam sido exigência da *Caixa Econômica Federal*, mas da ré, valores que, em réplica, afirmam ter pago, reafirmando assim as postulações da inicial.

O feito foi instruído com prova documental, sobre a qual se manifestaram as partes.

É o relatório.

DECIDO.

A ré não é parte ilegítima uma vez que o contrato aditivo impugnado pelos autores e que se acha acostado às fls. 39 foi firmado em seu nome.

No mérito, os autores reclamam abuso da ré na cobrança de serviço de assessoria e intermediação imobiliária no valor de R\$700,00, a propósito do que o contrato de fls. 39 e os comprovantes de pagamento de fls. 41/46, demonstrando o efetivo pagamento que, de fato, esbarra em ilegalidade a propósito do entendimento já firmado: "*Remuneração da comissão de corretagem. Abusividade da cláusula não reconhecido. Serviço de Assessoria Técnica Imobiliária – SATI. Pagamento indevido*" (Ap nº 1004832-28.2014 – 4ª Câmara de Direito Privado TJSP 11/06/2015).

O pedido formulado na inicial, entretanto, limita-se a reclamar cominação à ré da obrigação de "*Abster-se de cobrar e exigir qualquer valor além daquele previsto no contrato de promessa de compra e venda*" (fls. 08), o que acabará por não resolver a questão uma vez que a cobrança e o pagamento já ocorreram, e não havendo pedido de repetição desses pagamentos indevidos não poderá o magistrado determinar de ofício tal medida, sob pena de infringir o proibitivo do artigo 460 do C.P.C.

A outra questão discutida pelos autores refere-se a pretensão de que seja cominada à ré a obrigação de "*providenciar e encaminhar a documentação necessária ao processo de financiamento habitacional que já está em posse da empresa ACL São Carlos, indicada pela requerida*" (fls. 08).

Ocorre que, conforme informação prestada pela Caixa Econômica Federal, a empresa em questão é contratada pela própria instituição financeira com a finalidade de receber e encaminhar as propostas de financiamento imobiliário (fls. 169), não mantendo, portanto, qualquer relação com a ré.

Segundo os autores o contrato de financiamento estaria "*aguardando unicamente para assinarem*" (fls. 04), aduzindo que referida empresa teria reclamado pagamento de R\$9.171,56 referente "*à documentação do apartamento, como escritura, habite-se, etc.*" (sic fls.



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

05), importância que se recusaram a pagar e, então, o financiamento teria se frustrado.

Ocorre que, segundo informações da Caixa e da empresa ACL, a questão da não conclusão do financiamento decorreria de "*distrato entre cliente e vendedor*" (fls. 171).

Segundo a ré, a questão do distrato teria tido por causa o fato de que firmado o contrato em 05/03/2013 e aprovado o financiamento em fevereiro de 2014, haveria uma diferença de preço em razão da aplicação do INCC sobre o valor do contrato, metodologia que tem sido admitida conforme a jurisprudência: "*O valor do imóvel deve ser devidamente atualizado, assim, não podem os autores serem beneficiados com a alegada valorização do bem, devendo apenas serem repostos ao status quo ante, já que invariavelmente deveram causa a rescisão em razão do inadimplemento pela não obtenção do financiamento*" (Ap nº 0011176-77.2012 - 7ª Câmara de Direito Privado TJSP 18/11/2014).

Assim, se a elevação da parte do preço a ser financiada, conforme alegaram os autores, passou dos R\$105.517,30 indicados na cláusula 4.1.4 do contrato firmado com a ré em 05/03/2013 (fls. 23) para R\$114.688,86, como alegam às fls. 05, e se a ré justifica que tal elevação decorreu da aplicação do INCC, não há, como visto, ilegalidade a ser apontada na conduta da ré, com o devido respeito.

O fato é que os autores confessam ter recusado o pagamento da diferença e, assim, o contrato de financiamento não se operou nem foi concluído.

Dizer, como pretendem os autores, que teria havido "*demora da requerida em providenciar o contrato junto ao agente financeiro CEF*" (sic fls. 05), é incorreto, na medida em que a obrigação de obter o financiamento é do comprador e não do vendedor.

Como visto, porque a empresa ACL Serviços de Cadastros Ltda não guarda qualquer relação ou vínculo com a ré, mas sim com a própria instituição financeira Caixa Econômica Federal, a obrigação e a pressa em concluir o negócio somente aos autores pode ser imputada, renove-se o máximo respeito, de modo que a ação é improcedente nessa parte.

Consequência dessa conclusão, inexistem danos morais a serem indenizados, vez mais renovado o devido respeito aos autores.

Sucumbindo, cumpre aos autores arcar com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução dessas verbas enquanto durarem os efeitos da gratuidade concedida aos autores.

Isto posto, JULGO PARCIALMENTE EXTINTO o presente processo, sem julgamento do mérito, em relação ao pedido de abstenção de cobrança da SATI, com base no artigo 267, VI do C.P.C., e no mais, JULGO IMPROCEDENTE a presente ação, em consequência do que condeno os autores ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução dessas verbas enquanto durarem os efeitos da gratuidade concedida aos autores.

P.R.I.

São Carlos, 08 de setembro de 2015.

Vilson Palaro Júnior
 Juiz de direito.

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