



**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 Físico nº: **0007553-98.2013.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Repetição de indébito**  
 Requerente: **Maria Helena Teixeira Flauzino**  
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I Spe Ltda**

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

Vistos.

MARIA HELENA TEIXEIRA FLAUZINO, qualificada na inicial, ajuizou ação de Procedimento Ordinário em face de Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos I Spe Ltda, também qualificada, alegando tenha firmado com a ré, em 24 de agosto de 2012, contrato de compromisso de compra e venda, tendo por objeto a casa residencial nº 49, Modelo D, do condomínio residencial *Terra Nova São Carlos I*, reclamando que, não obstante tenha pago todos os valores devidos, inclusive já tendo contratado o financiamento imobiliário, até o momento não obteve posse do imóvel, vindo então a tomar conhecimento de que a ré não teria regularizado a documentação dessa unidade, veiculando falsa propaganda de pronta entrega do imóvel a fim de garantir seus lucros, ao tempo que inseriu no contrato cláusula abusiva permitindo-lhe prorrogar esse termo de entrega em mais 180 dias, o que o privou do valor dos aluguéis do imóvel compromissado e não entregue, no valor de R\$ 1.200,00 mensais, totalizando prejuízo de R\$ 4.800,00 entre janeiro e abril de 2013, além de arcar com despesa de R\$ 735,61 a título de “boleto” (sic.) e outros R\$ 86,52 referentes ao IPTU, além do que reclama que a multa que a ré estabeleceu em seu favor, de 8% do valor do contrato para o caso de rescisão por culpa do promissário-comprador seja estabelecida contra a ré, por conta de sua manifesta mora, no valor de R\$ 13.300,00, além de uma multa de 1% ao mês de atraso, em mais R\$ 6.650,00, postulando também uma condenação da ré ao pagamento de indenização pelo dano moral no valor equivalente a 40 salários mínimos.

A ré contestou o pedido sustentando que a autora está inadimplente em relação ao preço do contrato, no valor de R\$ 107.061,36 referente à parte B do preço, que deveria ser paga com recursos próprios da autora ou a partir de financiamento bancário, de modo que a posse do imóvel ainda não lhe foi entregue por culpa dela própria, autora, não assistindo direito algum ao recebimento das verbas pleiteadas, e tampouco pela existência de dano moral, concluindo pela improcedência da ação.

A autora não replicou e o processo foi instruído com prova documental.

É o relatório.

DECIDO.

Conforme se vê da leitura dos autos, o fundamento do pedido da autor é o de que obteve o financiamento para quitação do contrato e que, mesmo assim, não teria recebido o imóvel porque a ré não teria regularizado a documentação da unidade, impugnando ainda a cláusula contratual que permitiu a prorrogação do prazo de entrega por 180 dias, a qual entende


**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**

abusiva, de modo a concluir que a entrega ainda não tenha ocorrido por culpa da ré, que assim deveria arcar com os prejuízos advindos desse inadimplemento tais os aluguéis e IPTU que pagou por ocupar outro imóvel enquanto aguarda o cumprimento da entrega do imóvel compromissado com a ré, finalizando por reclamar a aplicação da multa contratual e o reconhecimento da existência de dano moral.

O que se vê, entretanto, é que o contrato firmado entre as partes realmente estipulou que cumpriria a autora pagar a chamada "parte b" do preço, no valor de R\$105.000,00, seja com recursos próprios ou financiamento imobiliário, estando regulado naquela cláusula contratual que *"o valor da parte B supra descrito será acrescido de atualização monetária mensal acumulada, calcula pelo INCC-DI-FGV, a partir da data base até a data de seu vencimento"*, tendo sido ainda explicitado que *"a partir da data do seu vencimento até a data da assinatura do contrato de financiamento bancário ou da escritura de liberação do FGTS, será reajustado pelo IGPM-FGV, acrescido de juros de 12% ao ano"* (cláusula 4.2.2 e 4.2.3, fls. 16).

Como o pagamento dessa parte B do preço foi ajustado para o dia 30/11/2012 (cláusula 4.2, fls. 16), o direito da ré aplicar a correção monetária desde a referida data e até a data da liberação do financiamento pela Caixa Econômica Federal é conclusão incólume de dúvida, a propósito, inclusive, da jurisprudência: *"A utilização do INCC, índice setorial de correção monetária pertinente à construção civil, afigura-se possível quando pactuado em contrato de compra e venda de imóvel em fase de construção."* (REsp 514.371/MG – 4ª Turma STJ – 27.10.09).

Em caso análogo o TJSP decidiu, no que diz *"respeito à cobrança da correção incidente sobre a parcela dos valores financiados diretamente pelos demandantes junto à Caixa Econômica Federal"*, que, *"prevista em contrato a forma de correção da totalidade dos valores pelo INCC durante o tempo de construção do empreendimento, sua aplicação também sobre o saldo financiado diretamente era mesmo de rigor"*, atento a que *"a aplicação do INCC e, após a conclusão das obras, do IGP-M, destina-se à mera recomposição as perdas inflacionárias, havendo que se fixar, por óbvio, em se tratando de contrato de financiamento em longo prazo, uma forma de compensação pelo custo financeiro da operação"* (Ap. nº 9065645-04.2009.8.26.0000 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 04/03/2010).

Como se vê da petição apresentada pela ré às fls. 229, cuidou ela de aplicar as correções pelo INCC desde a data da assinatura do contrato, em 24/08/2012 (vide contrato de fls. 40) até a data da liberação do pagamento pelo financiamento imobiliário, em 01/01/2013, no valor de R\$105.799,75, passando a aplicar, a partir de então, a correção monetária apenas sobre o saldo remanescente de R\$1.090,12.

Não há, portanto, como se imputar de ilícita tal conduta.

Dizer que a prorrogação de 120 dias úteis (e não 180 dias como apontado na inicial), prevista na cláusula 6.1 do contrato é abusiva, soa contrário ao entendimento firmado por nossos tribunais em relação ao tema: *"Não se vislumbra qualquer abusividade no contrato de compromisso de compra e venda proposto, com relação à tolerância de 180 dias úteis estabelecida para a conclusão da obra do empreendimento. Isso porque a construção de imóveis depende de diversos fatores e, por vezes, encontra obstáculos no seu regular desenvolvimento, tais como a dificuldade na aquisição de materiais, na contratação de mão-de-obra, ou na obtenção de autorizações pelo Poder Público, como também empecilhos decorrentes de alterações climáticas que não eram previsíveis. E porque tais circunstâncias efetivamente influem no tempo necessário à conclusão das obras do empreendimento, é plenamente justificável que o contrato preveja a prorrogação do prazo de entrega. Nesse sentido, dentre tantos outros, podem-se destacar os seguintes julgados: Apelação nº 0022882-40.2011.8.26.0011 (TJSP, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Donegá Morandini, j. 29/01/2013), em que foi expressamente reconhecida a inexistência de abusividade na cláusula que prevê o prazo de tolerância de 180 dias para o*



**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**

*término da obra; e Apelação nº 0027425-23.2010.8.26.0011 (TJSP, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Natan Zelinschi de Arruda, j. 13/12/2012), em que se reconheceu que a prorrogação do prazo por 180 dias constitui praxe nos contratos que tenham por objeto a aquisição de imóveis em construção” (cf. Ap. nº 1092261-07.2013.8.26.0100 - 6ª Câmara de Direito Privado TJSP - 30/01/2015 <sup>1</sup>).*

O que importa, entretanto, é considerar que a autora está efetivamente em mora com o pagamento do preço do contrato, pois, como acima analisado, falta quitar aquele saldo de R\$1.090,12 remanescentes do pagamento realizado pelo financiamento imobiliário frente ao saldo devedor do contrato, que lhe era superior, não fazendo jus a posse do imóvel nos termos da cláusula 7.1 do contrato (vide fls. 30).

Dizer que teria havido atraso em documentação da parte da ré é, com o devido respeito, argumento vago e que não dispõe de qualquer prova, até porque não há no contrato qualquer compromisso da ré em prestar serviços de assessoria ou providência outra visando a obtenção deste financiamento, existindo, ao contrário, declaração assinada pela autora, em texto destacado em negrito, no qual assume toda a responsabilidade pelos custos e providências para assinatura do contrato de financiamento (cláusula 8.4, fls. 32).

Aliás, a leitura dos e-mails acostados à inicial, notadamente os de fls. 68 e 69, indicam que a autora vinha, na verdade, mantendo contato com a empresa "Casa Fácil Negócios", pela funcionária Flávia e pelo funcionário David Lee, nos quais ainda em 06/09/2012 eram cobrados documentos da autora.

Não há indicativos da relação daquela empresa Casa Fácil com a ré Rodobens, de modo que é impossível a este Juízo concluir pela vinculação pretendida na inicial.

A ação, portanto, é improcedente, cumprindo a autora arcar com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTE a presente ação e em consequência do que condeno a autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado.

P.R.I.

São Carlos, 29 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**

<sup>1</sup> www.esaj.tjsp.jus.br.