

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1008989-41.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Sumário - Espécies de Contratos**
 Requerente: **ANDRIGO ONOFRE CADEI e outro**
 Requerido: **SISTEMA FÁCIL INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS V SPE LTDA e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

Os autores **ANDRIGO ONOFRE CADEI** e **DEBORA PALMA ONOFRE CADEI** propuseram a presente ação contra o(a) ré(u) **SISTEMA FÁCIL INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS V SPE LTDA** e **IMOBILIÁRIA CARDINALI LTDA.**, pedindo a condenação das rés na restituição da quantia de R\$ 4.349,01, a título de “taxa de obra”, bem como da quantia de R\$ 3.179,85, a título de “parcela de chaves”, ambas em dobro, além da condenação das rés no pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00. SustentaM, em síntese, que o repasse ao consumidor de tais valores é abusivo. Alegam que houve atraso na entrega da obra, tendo recebido as chaves em 18/01/2011.

A corré Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos III – SPE Ltda., em contestação de folhas 138/158, requer a improcedência do pedido, alegando que não tem ingerência quanto à concessão do financiamento junto ao agente financeiro e que o contrato celebrado entre as partes prevê que a eventual obtenção de financiamento dependerá de requisitos objetivos, de acordo com o Sistema Financeiro da Habitação. Sustenta que os valores pagos pela autora foram expressamente previstos no contrato e que é legal a incidência de correção monetária e de juros, tendo sido previstos na cláusula 4.2 – Obs (1). Aduz acerca da impossibilidade de revisão judicial do contrato ante o princípio *pacta sunt servanda*. Alega que as cláusulas contratuais não são abusivas, inexistindo danos morais a serem reparados.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

A corré Imobiliária Cardinali Ltda., em contestação de folhas 176/188, suscita preliminar de ilegitimidade passiva, de falta de interesse, de inépcia da inicial e de prescrição da pretensão de restituição dos valores pagos anteriormente a 01/10/2011. No mérito, requer a improcedência do pedido.

Audiência de conciliação de folhas 190 restou infrutífera.

Réplica de folhas 192.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a dilação probatória, orientando-me pela prova documental carreada aos autos e pelo entendimento jurisprudencial.

De início, acolho a preliminar de ilegitimidade passiva, suscitada pela corré Imobiliária Cardinali Ltda., tendo em vista que o objeto da ação não se refere à restituição de comissão de corretagem, tendo referida corré atuado exatamente com essa finalidade. Considerando que os valores pleiteados pela autora foram pagos exclusivamente à corré Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos III – SPE Ltda., de rigor o reconhecimento da ilegitimidade passiva da corré Imobiliária Cardinali Ltda.

Com o reconhecimento da ilegitimidade passiva, impertinente a apreciação das demais preliminares suscitadas pela corré Imobiliária Cardinali Ltda.

No mais, pretendem os autores a restituição em dobro dos valores pagos indevidamente, a título de “taxa de obra” e de “parcela de chaves”, bem como a condenação dos réus no pagamento de indenização por danos morais.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A taxa de evolução de obra é uma taxa paga pelo adquirente durante a construção do imóvel. Portanto, é lícita sua cobrança desde que dentro do prazo de entrega da obra que se concretiza com a efetiva entrega das chaves.

Tudo o que foi pago pelos autores, a título de “taxa de obra”, após a entrega das chaves ou até expirado o prazo de entrega contratualmente previsto, é indevido.

A cláusula 06 do contrato prevê que o prazo de conclusão da obra é de 12 (doze) meses contados da data da assinatura do contrato entre a vendedora e o agente financeiro. E a parte final da mencionada cláusula, é expressa no sentido de que o comprador será comunicado por escrito do início do prazo fixado (**confira folhas 23**).

A ré Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos III – SPE Ltda. não instruiu a contestação com o comprovante de comunicação por escrito aos compradores acerca do prazo para entrega da obra.

Os autores afirma que as chaves do imóvel lhes foram entregues em 19/12/2011 (**confira folhas 03, segundo parágrafo**) e que o prazo para entrega da obra era o dia **31/10/2011** (**confira folhas 02, terceiro parágrafo**). A ré não instruiu a contestação com qualquer documento que comprove a data da efetiva conclusão da obra e que observou o prazo estipulado contratualmente.

Assim, forçoso concluir que, de fato, as chaves foram efetivamente entregues em **19/12/2011** e que a obra deveria ter sido concluída em **31/10/2011**.

Dessa maneira, quaisquer valores cobrados dos autores e efetivamente pagos, sob o título “taxa de obra”, em data posterior a **31/10/2011**, devem ser restituídos em dobro.

Nesse sentido:


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

APELAÇÃO Ação Revisional de Contrato c.c. Imissão na posse de imóvel Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda Alegações de ilegalidade da cobrança de taxas de corretagem e assessoria imobiliária, taxa de evolução da obra, de juros capitalizados e Tabela Price, de aplicação do INCC para reajuste das parcelas Sentença de improcedência Inconformismo Restituição das taxas de corretagem e SATI indevida **Taxa de evolução da obra que encontra amparo legal, desde que não excedido o prazo de entrega da obra** - Juros convencionados devidos pelos autores, pois remuneram o capital a título de financiamento Índice do INCC previsto contratualmente, sendo cabível a sua aplicação Inexistência de ilegalidade na utilização da Tabela Price - Mora da ré não verificada Inadimplência comprovada do autor que obsta a imissão na posse do imóvel - Recurso desprovido. (TJ-SP, Apelação nº 4000549-25.2013.8.26.0506, Relator: José Aparício Coelho Prado Neto, Comarca: Ribeirão Preto, Órgão julgador: 9ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 03/03/2015)

Por outro lado, a taxa denominada “parcela de chaves” é devida, segundo entendimento jurisprudencial, a partir da efetiva respectiva entrega das chaves. Os autores afirmam que foram obrigados a pagar a quantia de R\$ 3.179,85, a título de “parcela de chaves”, no dia **18/01/2011 (confira folhas 02, último parágrafo)**. E prosseguem afirmando que a entrega das chaves ocorreu em **19/12/2011 (confira folhas 03, segundo parágrafo)**. O documento colacionado a folhas 115 comprova o pagamento da referida quantia em 18/01/2010.

A ré, por seu turno, não instruiu sua peça de defesa com documento que efetivamente comprove em que data realizou a entrega das chaves, nem tampouco a que título se refere a mencionada importância cobrada dos autores e por estes efetivamente paga.

Assim, reputo como entregue as chaves da unidade pertencente aos autores em **12/12/2011**. Como os autores afirmaram que efetuaram o pagamento da “parcela de chaves” em **18/01/2011**, corroborado pelo extrato de folhas 115, não tendo a ré impugnado especificamente tais afirmações, de rigor o reconhecimento da ilegalidade da cobrança da “parcela de chaves” anterior à efetiva entrega, razão pela qual de rigor a condenação da ré na devolução em dobro do valor cobrado sob esse título.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Finalmente, não procede a causa de pedir concernente aos danos morais.

A cobrança das parcelas “taxa de obra” e “parcela de chaves”, ainda que promovidas em oportunidade indevida, não dão ensejo à condenação da ré no pagamento de indenização por danos morais, não ultrapassando a esfera do mero aborrecimento, pois, sequer, houve a inclusão do nome da autora em banco de dados dos órgãos de proteção ao crédito.

Meros dissabores não dão azo à indenização pretendida.

Nesse sentido:

Compromisso de compra e venda. Atraso na entrega das obras. Mora configurada. Legitimidade passiva da ré Rossi Residencial S/A. Lucros cessantes consistentes na impossibilidade de fruição do bem. Indenização cabível. Fixação de aluguel mensal, devido durante o período do atraso da obra, contado do término do prazo de carência e até a efetiva entrega das chaves. Valor a se apurar em liquidação. Multa moratória afastada. Congelamento do saldo devedor. Índice setorial de correção indevido, embora não se afaste a possibilidade de correção. **Danos morais não configurados.** Sentença revista em parte. Recursos parcialmente providos (Relator(a): Claudio Godoy; Comarca: Campinas; Órgão julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 07/04/2015; Data de registro: 08/04/2015).

Diante do exposto:

a) julgo extinto o processo, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 267, VI, do Código de Processo Civil, com relação à corré Imobiliária Cardinali Ltda., reconhecendo-a como parte ilegítima. Sucumbentes, condeno os autores no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios em favor do patrono da referida corré, esses fixados em 10% do valor atribuído à causa, ante a ausência de complexidade, com atualização monetária desde o ajuizamento e juros de mora a partir da publicação desta, observando-se, todavia, os benefícios da justiça gratuita;



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

b) acolho, na maior parte, o pedido formulado pelos autores, com resolução do mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, com relação à correção Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos III – SPE Ltda., para o fim de condená-la a restituir aos autores, em dobro, os valores por estes pagos, sob os títulos “taxa de obra”, no período de **31/10/2011** a **30/10/2012**, e “parcela de chaves”, no valor de R\$ 3.179,85, atualizados monetariamente desde o efetivo pagamento, acrescido de juros de mora desde a citação. Sucumbente na maior parte, condeno a ré Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos III – SPE Ltda. no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios em favor do patrono dos autores, esses fixados em 10% do valor da condenação, ante a ausência de complexidade.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 09 de abril de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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