

**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: **1004275-04.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **JEAN MARCOS LOPES RODRIGUES**
 Requerido: **Rodobens Negócios Imobiliários Sa e outro**

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

O autor Jean Marcos Lopes Rodrigues propôs a presente ação contra as rés Rodobens Negócios Imobiliários SA e Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos Iii - Spe - Ltda, requerendo: a) a condenação das rés no pagamento de indenização por danos materiais relativos ao pagamento indevido de INCC no valor de R\$ 1.815,49; b) seja declarada a inexistência de cláusula penal e moratória em desfavor das rés para o caso de descumprimento das obrigações, com a condenação das rés no pagamento de multa.

As corrés, em contestação de folhas 129/152, suscitam preliminares de ilegitimidade passiva da corré Rodobens Negócios Imobiliários SA e de incompetência do juízo. Formula pedido de denunciação da lide em face da Caixa Econômica Federal. No mérito, requer a improcedência do pedido. Sustenta que o prazo para conclusão e entrega da unidade habitacional foi devidamente cumprido pela ré, uma vez que o autor quitou o contrato no dia 18 de novembro de 2011 e o prazo de entrega se esgotaria em fevereiro de 2012, tendo efetivamente entregue a posse da unidade com menos de 15 dias de atraso, em 02 de março de 2012, não havendo qualquer quebra contratual que enseje o pagamento de indenização em favor do autor. Aduz que o valor cobrado mensalmente do autor, após a assinatura do contrato de financiamento, refere-se aos chamados "juros de obras" e estão previstos no contrato de financiamento celebrado entre o autor e a Caixa Econômica Federal. Sustenta que o contrato de financiamento firmado entre o autor e a Caixa Econômica Federal é composto de duas fases distintas. Na primeira fase, o mutuário realiza o pagamento dos encargos contratuais (juros de obra), não realizando o pagamento do principal financiado, impedindo o crescimento do saldo devedor. Encerrando-se essa fase,


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

com a aceitação da conclusão da obra pela Caixa Econômica Federal, inicia-se a segunda etapa do cumprimento contratual, com a amortização do valor principal. Ambos os pagamentos estão previstos na cláusula sétima do contrato de financiamento. Aduz que não há razão para o pedido de restituição em dobro, porque não houve cobrança de quantia indevida. Alega que não há que se falar em aplicação de multa, porque não existiu inadimplemento contratual.

Réplica de folhas 177/190.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a prova oral ou pericial, orientando-me pelos documentos carreados aos autos (CPC, artigo 396).

De início, acolho a preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela corré Rodobens Negócios Imobiliários SA, tendo em vista que o contrato de folhas 59/84 foi celebrado entre o autor e a corré Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos IV – SPE Ltda. Em nenhuma parte do contrato há menção da corré Rodobens Negócios Imobiliários SA (**confira folhas 59/84**).

De rigor, portanto, o reconhecimento da ilegitimidade passiva em relação à corré Rodobens Negócios Imobiliários SA.

Afasto a preliminar de incompetência do juízo porquanto a ação não foi proposta em face da Caixa Econômica Federal, tratando-se de competência da Justiça Estadual.

Indefiro o pedido de denunciação à lide, formulado pela ré em face da Caixa Econômica Federal, tendo em vista o disposto no artigo 88 do Código de Defesa do Consumidor.


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

No mérito, pretende o autor a condenação da ré no pagamento de indenização por danos materiais relativos ao pagamento indevido de INCC no valor de R\$ 1.815,49, bem como seja declarada a inexistência de cláusula penal e moratória em desfavor das rés para o caso de cumprimento de obrigações, com a condenação das rés no pagamento de multa.

Sustenta o autor que a entrega do imóvel deveria ocorrer até o mês de fevereiro de 2012. Alega que, em virtude do financiamento contraído para aquisição do imóvel, verifica-se a existência do denominado Índice Nacional de Construção Civil – INCC ou juros de obra, cujo pagamento ficaria a cargo do autor até o recebimento das chaves do imóvel, que deveria ocorrer em fevereiro de 2012, passando-se, então, ao pagamento das parcelas do financiamento com a amortização do débito. Desde a entrega com um mês de atraso do imóvel o autor continuou pagando a "taxa de construção" indevidamente por 09 meses, causando-lhe prejuízos financeiros. Aduz que, se a ré entregasse o imóvel de forma pontual e informasse à Caixa Econômica Federal da entrega das chaves, não haveria qualquer dano ao patrimônio do autor.

Discorre, ainda, que o contrato prevê um extenso rol de penalidades a serem aplicadas aos compradores em caso de inadimplência, porém, não prevê qualquer penalidade em caso de inadimplemento por parte da ré. Assim, requer seja declarada e fixada multa moratória correspondente ao descumprimento contratual da ré incidente sobre o valor total do imóvel.

De fato, os documentos que instruíram a inicial comprovam que o autor efetuou o pagamento dos juros de obra ao agente financeiro até o mês de novembro de 2012 (**confira folhas 96/118**). Todavia, o "habite-se" foi expedido em 29/12/2011 (**confira folhas 171**). Desde então, deveria a ré ter promovido a devida averbação do "habite-se" junto à matrícula do imóvel e a comunicação ao agente financeiro, a fim de que o mutuário pudesse iniciar o pagamento do financiamento do imóvel propriamente dito, para



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

amortização da dívida.

Em razão da inércia da ré, ao não promover a averbação do "habite-se" e em não comunicar o agente financeiro, o autor viu-se impedido de começar a amortizar o débito por si assumido, em financiamento bancário, perante o agente financeiro (Caixa Econômica Federal). Assim, enquanto não concluída a obra, o que só se dá com a expedição do 'habite-se' e sua respectiva averbação, o agente financeiro não autoriza o mutuário a iniciar a amortização de sua dívida, dela, portanto, só cobrando os juros incorridos no período, mês a mês. Com isso, o saldo devedor do financiamento permaneceu integralmente intacto e sem redução alguma, ensejando ao autor a obrigação de, mês a mês, pagar juros sobre todo o débito financiado. O que ocorreu na prática, portanto, foi a dilatação ou o alargamento temporal do contrato de financiamento celebrado entre os autores e o agente financeiro.

Nesse sentido:

4009541-84.2013.8.26.0114 "APELAÇÃO. INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. Ação de indenização por danos materiais e morais com pedido de obrigação de fazer e de não fazer com pedido de antecipação dos efeitos da tutela. Sentença de parcial procedência. Inconformismo bilateral. Acolhimento parcial. 1. Sentença que é extra petita. Anulação da sentença somente na parcela que extrapola os limites do pedido, ou seja, quanto ao pedido de lucros cessantes. 2. Preliminares. Legitimidade da ré, que se apresentou como fornecedora perante os autores. Competência da Justiça Estadual. Inexistência de qualquer pedido em face da CEF. 3. Atraso na entrega da obra. Não configurada hipótese de caso fortuito externo ocorrido dentro do prazo inicial previsto para a entrega da unidade. Justificativa que encerra "res inter alios acta" em relação ao compromissário adquirente. Aplicação do Enunciado 38-1 desta Câmara. 4. Dano moral. Devida indenização pelos danos morais sofridos, diante das peculiaridades do caso concreto. Valor arbitrado em R\$ 10.000,00, que se harmoniza com o entendimento que vem prevalecendo nesta Câmara. 5. Incidência de INCC após a mora. Inadimplemento da ré, em razão do atraso na entrega do bem, que gera incremento do saldo devedor, o qual não deve ser repassado aos compradores, que não deram causa ao atraso. Aplicação do Enunciado 38-7 desta Câmara. 6. Juros de obra. Responsabilidade da ré de reparar os gastos da compradora relativos aos juros de obra pagos à CEF. 7. Devolução em dobro. Restituição dos valores pagos de forma simples, porquanto não foi comprovado que as rés agiram de má-fé. 8. Verbas de assessoria imobiliária. Inadmissibilidade da



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

cobrança de comissão de corretagem. O adquirente que se dirige ao estande de vendas para a aquisição do imóvel não responde pelo pagamento das verbas de assessoria imobiliária (corretagem e taxa sati). Aplicação do Enunciado 38-3 desta Câmara. Apelo do autor provido. 9. Penalidade prevista no art. 66, VI da Lei 4.591/64. Pena de natureza penal, inaplicável ao caso. 10. Honorários contratuais. Possibilidade, entretanto, de condenação da ré ao pagamento dos honorários contratuais. Indevida a reparação somente quanto à parcela dos honorários condicionados ao sucesso da demanda. Recurso dos autores providos neste sentido. 11. Ônus da sucumbência. Sucumbência mínima do autor. Sentença parcialmente reformada. Recursos parcialmente providos." (v.19606) (Relator(a): Viviani Nicolau; Comarca: Campinas; Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 27/05/2015; Data de registro: 27/05/2015)

Logo, devida a condenação da ré ao pagamento dos valores desembolsados pelo autor, a título de juros ao agente financeiro, no período compreendido entre a data prevista no contrato de financiamento para o encerramento da fase de construção até a data da averbação do 'habite-se' na matrícula do imóvel compromissado, com atualização pelos índices judiciais desde cada desembolso e juros simples de mora de 1% ao mês a partir da citação.

Por outro lado, não comporta acolhimento o pedido formulado pelo autor, para que seja declarada e fixada multa moratória correspondente ao descumprimento contratual da ré incidente sobre o valor total do imóvel. Isto porque não é possível inserir qualquer cláusula no contrato celebrado entre as partes. É o princípio da *pacta sunt servanda*.

E o atraso na entrega das chaves, cerca de quinze dias, não importou em qualquer prejuízo ao autor além daquele já declarado acima, razão pela qual improcede o pedido de condenação da ré no pagamento de multa contratual.

Diante do exposto:

i) julgo extinto o processo, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 267, VI, do Código de Processo Civil, em relação à corrê Rodobens Negócios Imobiliários SA. Sucumbente, condeno o autor no pagamento das custas, despesas processuais e



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

honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado, a fim de não aviltar o nobre exercício da advocacia. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do presidente nacional da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcus Vinicius Furtado Coêlho: “Os honorários dos advogados não podem ser aviltados. Devem ser considerados bem alimentar, essencial para que o profissional da advocacia seja valorizado e possa, dessa forma, fazer com que o cidadão seja engrandecido”, observando-se, porém, os benefícios da justiça gratuita deferidos ao autor.

ii) acolho, em parte, o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, para o fim de condenar a ré ao pagamento dos valores desembolsados pelo autor, a título de juros ao agente financeiro, no período compreendido entre a data prevista no contrato de financiamento para o encerramento da fase de construção até a data da averbação do 'habite-se' na matrícula do imóvel compromissado, com atualização pelos índices do Tribunal de Justiça de São Paulo desde cada desembolso e juros simples de mora de 1% ao mês a partir da citação.

Ante a sucumbência recíproca, aplico o disposto no *caput* do artigo 21 do Código de Processo Civil, observando-se os benefícios da justiça gratuita.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 11 de agosto de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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