


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA
Processo nº: **1004624-41.2014.8.26.0566**Classe - Assunto **Procedimento Ordinário - Obrigação de Fazer / Não Fazer**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

1- DEFIRO a alteração do pólo passivo de SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS **IV** SPE LTDA para SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS **III** – SPE LTDA, uma vez que esta última pessoa jurídica é que contratou com a autora, conforme fls. 30.

Providencie-se a alteração no SAJ.

2- Profiro sentença abaixo.

3- RELATÓRIO

SILVANA MARIA DA SILVA propõe ação contra IMOBILIÁRIA RODOBENS LTDA e SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS IV SPE LTDA. Alega (a) adquiriu um imóvel do empreendimento Moradas São Carlos III, no valor de R\$ 88.959,49 (b) efetuou o pagamento da entrada de R\$ 3.225,00 (c) contratou financiamento, com a Caixa Econômica Federal, para o pagamento da diferença em prestações mensais, cujas parcelas vem sendo adimplidas regularmente (d) a posse somente será transmitida, segundo o contrato, após a celebração do instrumento particular de compra e venda de imóvel com força de escritura pública (e) que as rés negam-se a assinar tal contrato, condicionando-o ao reconhecimento, pela autora, de uma dívida que não reconhece, não se admitindo o condicionamento da entrega das chaves a "pagamento indevidos" (f) a autora vem sofrendo prejuízos emocionais em razão da não-entrega das chaves pela ré. Pediu (a) inclusive liminarmente, condenação/determinação às rés que entreguem as chaves (b) condenação das rés ao pagamento de indenização por danos morais.

A antecipação de tutela foi indeferida (fls. 102/103).

As rés contestaram (fls. 113/135), requerendo a retificação do pólo passivo em relação a Sistema Fácil, de Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos IV – SPE Ltda para Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos III – SPE



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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

Ltda, alegando a ilegitimidade passiva da ré Imobiliária Rodobens Ltda, e, no mérito, sustentando a legitimidade e legalidade de seu procedimento de cobrança de correção monetária, pelo INCC, na "Parte B" do preço do contrato.

FUNDAMENTAÇÃO

Julgo o pedido na forma do art. 330, I do CPC, pois a prova documental é suficiente para a solução da controvérsia, e as demais formas de prova não seriam pertinentes ao caso.

A preliminar de ilegitimidade passiva da Rodobens Ltda não poderá ser aceita, ante a sua íntima participação durante a contratação e nas etapas posteriores, fazendo parte do mesmo grupo econômico que a Via Fácil, como podemos ver, inclusive, pelo cabeçalho lançado na confissão de dívida, fls. 22, e na carta de ciência, fls. 18.

No mérito, improcede a ação.

O contrato prevê, fls. 31, claramente, que a "Parte B" do preço, no valor de R\$ 85.692,54, será acrescida "de atualização monetária mensal acumulada, calculada pelo INCC-DI/FGV a partir da data base até a data do efetivo pagamento".

Trata-se de cláusula redigida em destaque, com clareza evidente, não se violando o direito do consumidor à informação.

A cobrança de tal atualização monetária é legítima.

Segundo o STJ, "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, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, julgado em 27/10/2009, DJe 09/11/2009).

No caso dos autos, tudo indica que a autora nega-se a pagar a diferença concernente a essa atualização monetária, o que não se admite.

Cumprе observar que a inicial é absolutamente falha a propósito da indicação da causa de pedir no que se refere à alegação de abusividade do que está sendo cobrado. Não há um parágrafo, uma linha sequer, mencionando qual seria a abusividade na cobrança.


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos4cv@tjsp.jus.br

Indo adiante, também não se vê abusividade no condicionamento da entrega das chaves, da transmissão da posse, ao pagamento da parcela devida.

Observamos às fls. 45/46 que a cláusula sétima é expressa no sentido de que a transmissão da posse é feita "ao comprador em dia com os pagamentos de suas obrigações pecuniárias decorrentes deste contrato".

Nesse sentido, o E. TJSP: "Apelação Confissão de dívida Embargos à execução Sentença de rejeição dos embargos Irresignação improcedente Suposta coação alegada de forma genérica Condicionamento da entrega das chaves à subscrição do instrumento de confissão de dívida não representando coação Contrato preliminar com cláusula expressa a respeito Sem significado a circunstância de o valor do imóvel haver sido financiado pela Caixa Econômica Federal Quadro fazendo presumir que o valor da confissão representa a diferença entre o valor atualizado do preço do imóvel menos os pagamentos recebidos diretamente dos adquirentes e a importância do financiamento que obtiveram, nos exatos termos da cláusula contratual Ausência de prova de disparidade desses valores. Apelação a que se nega provimento." (Ap. 0135256-86.2012.8.26.0100, Rel. Ricardo Pessoa de Mello Belli, 19ª Câmara de Direito Privado, j. 17/12/2012).

DISPOSITIVO

Ante o exposto, julgo improcedente a ação e condeno a autora nas verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários, por equidade, em R\$ 500,00, observada a AJG.

P.R.I.

São Carlos, 24 de novembro de 2014.

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