

**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: **1007513-31.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Imissão Na Posse - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **Ricardo Rodrigues dos Santos**
 Requerido: **Rodobens Negocios Imobiliarios Sa e outro**

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

O autor Ricardo Rodrigues dos Santos propôs a presente ação contra as rés Rodobens Negócios Imobiliários SA e Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos III – SPE Ltda., requerendo: a) a concessão de tutela antecipada para que as rés entreguem as chaves da unidade habitacional (202, tipo M 50B, fachada F2B proposta 993), situada na Rua Otto Werner Rosel, nº 1191, Condomínio Moradas São Carlos, registrado sob o nº 144.579 junto ao Cartório de Registro de Imóveis local, sob pena de multa diária; b) ao final, tornar definitiva a tutela antecipada;

A tutela antecipada foi indeferida às folhas 18.

As rés, em contestação de folhas 34/51, requerem a improcedência do pedido, tendo em vista que o autor se encontra inadimplente, sendo legal a cobrança de correção monetária aplicada na Parte B, do item 04, do Quadro Resumo, do contrato celebrado entre as partes, com a adoção do INCC (Índice Nacional de Custo da Construção). Sustentam que o autor possui um saldo devedor no valor de R\$ 9.579,45, referente à Parte A do contrato. Aduzem que não houve qualquer atraso na entrega da obra. Alegam que o capítulo 7 do contrato, ao tratar da posse, estabelece que se o comprador estiver em dia com os pagamentos de suas obrigações pecuniárias decorrentes do contrato será transmitida a posse sobre a Unidade. Assim, deve ser aplicado o princípio *pacta sunt servanda*.

Réplica de folhas 117/118.



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

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide porque impertinente a prova oral ou pericial, tratando-se de matéria de direito.

Pretende o autor que as rés sejam compelidas a entregar as chaves da unidade habitacional (202, tipo M 50B, fachada F2B proposta 993), situada na Rua Otto Werner Rosel, nº 1191, Condomínio Moradas São Carlos, registrado sob o nº 144.579 junto ao Cartório de Registro de Imóveis local, sob pena de multa diária. Aduz que a cobrança de juros sobre o saldo devedor é indevida e que não pode ser impedido de entrar na posse do imóvel, configurando esbulho por parte das rés. Sustenta que as rés não mais detêm a propriedade do bem porque o imóvel encontra-se devidamente registrado em nome do autor.

De início, não há qualquer ilegalidade na incidência de correção monetária sobre o saldo devedor pela variação dos índices INCC (durante a construção) e IGP-M (após a conclusão da obra) e concomitante acrescido de juros compensatórios à taxa de 12% ao ano.

Nesse sentido:

4016068-52.2013.8.26.0114 COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - PRAZO DE TOLERÂNCIA – 180 DIAS – LEGALIDADE – ENTREGA DAS CHAVES NO PERÍODO COMPREENDIDO PELO PRAZO DE TOLERÂNCIA – AUSÊNCIA DE MORA DA CONSTRUTORA – AÇÃO JULGADA IMPROCEDENTE – INCOFORMISMO DA AUTORA - DESCABIMENTO. A natureza complexa e grandiosa da construção de prédio de apartamentos e sua sujeição a vários fatores externos que não se sujeitam ao controle da construtora torna razoável e não abusiva a cláusula de 180 dias de prazo de tolerância para a conclusão da obra, não havendo mora da construtora, quando esta entrega as chaves durante o período compreendido pelo prazo de tolerância. Sentença mantida. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – PREÇO – PARCELAMENTO – CORREÇÃO MONETÁRIA – INCC – IGP-M – JUROS COMPENSATÓRIOS – ADMISSIBILIDADE. **Deve ser reconhecida a legalidade de as parcelas**


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

contratadas para o pagamento do preço de compromisso de compra e venda de imóvel em construção, pelo regime da incorporação, sofrerem atualização monetária pela variação dos índices INCC (durante a construção) e IGP-M (após a conclusão da obra) e concomitante acréscimo de juros compensatórios à taxa de 12% ao ano. Precedentes RESULTADO: apelação desprovida (Relator(a): Alexandre Coelho; Comarca: Campinas; Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 21/10/2015; Data de registro: 22/10/2015).

O autor não instruiu a inicial com o instrumento particular de venda e compra celebrado com o réu. Todavia, o réu alegou, em contestação, e o autor, em réplica, não impugnou, que o contrato celebrado entre as partes prevê no Capítulo 7.1 que, “*ao comprador, se em dia com os pagamentos de suas obrigações pecuniárias decorrentes deste contrato, será transmitida a posse sobre a Unidade, dentro do prazo de até sessenta (60) dias úteis contados da data da efetiva conclusão das obras da unidade condicionada a sua habitabilidade, na modalidade nesta instrumento contratada, desde que o comprador cumpra cumulativamente as seguintes condições: i. 1) cumpra com todas as obrigações pertinentes ao pagamento das parcelas do preço pactuadas nos itens 4.1 e 4.2 do Quadro Resumo;...*”

Assim, a entrega das chaves do imóvel está contratualmente condicionada ao adimplemento contratual, não havendo, nesse ponto, qualquer ilegalidade, devendo ser aplicado o princípio *pacta sunt servanda*.

Ainda que o autor seja o proprietário do imóvel, de acordo com o que consta na matrícula do imóvel por ele colacionada (folhas 10/12), sua posse se encontra condicionada, como já dito, ao cumprimento das obrigações pertinentes ao pagamento das parcelas do preço pactuadas nos itens 4.1 e 4.2 do Quadro Resumo.

E o autor tinha plena ciência de que todas as parcelas referentes à Parte A e o saldo devedor a financiar (Parte B) do instrumento particular de venda e compra de imóvel, seriam atualizadas e corrigidas pelo índice de correção INCC-DI/FGV até a assinatura do Contrato de Financiamento (**confira folhas 15**).



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

Dessa maneira, encontrando-se inadimplente com relação ao saldo devedor, o que não foi negado pelo autor, de rigor a improcedência do pedido.

Diante do exposto, rejeito o pedido, com resolução do mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, condeno o autor no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00, ante a ausência de complexidade, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado, observando-se, todavia, os benefícios da justiça gratuita.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 23 de outubro de 2015.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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