



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MARÍLIA

FORO DE MARÍLIA

5ª VARA CÍVEL

Rua Lourival Freire, 110, . - Fragata

CEP: 17519-802 - Marília - SP

Telefone: (14) 3433-2233 - E-mail: marilia5cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0030448-74.2012.8.26.0344**
Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Promessa de Compra e Venda**
Requerente: **Mayara Fernanda Miranda Perea**
Requerido: **Calamuchita Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Angela Martinez Heinrich**

V I S T O S,

MAYARA FERNANDA MIRANDA PEREA, qualificada nos autos, propõe a presente ação de cobrança contra **CALAMUCHITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e TRISUL S/A.**, igualmente qualificadas, alegando, em síntese, que celebrou com as requeridas o contrato de compromisso de venda e compra do imóvel descrito na inicial, pelo valor de R\$ 80.176,10 (Oitenta mil cento e setenta e seis reais e dez centavos). Alega que o estágio da construção acabou por atrasar a entrega do imóvel no prazo pactuado. Alega que para receber as chaves do imóvel teve que efetuar o pagamento da quantia de R\$ 5.983,41 (Cinco mil novecentos e oitenta e três reais e quarenta e um centavos) a título de correção residual sobre o saldo de financiamento e não pode ser compelida a efetuar o valor cobrado advindo da própria valorização do imóvel. Ao final, requer a procedência da ação para condenar as requeridas a restituir em dobro o valor pago.

A inicial veio instruída com os documentos de fls. 09/42.

Citadas, as requeridas ofereceram contestação (fls. 54/72). Alegam ilegitimidade passiva da ré Trisul S/A. Requerem a denúncia da lide da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MARÍLIA

FORO DE MARÍLIA

5ª VARA CÍVEL

Rua Lourival Freire, 110, . - Fragata

CEP: 17519-802 - Marília - SP

Telefone: (14) 3433-2233 - E-mail: marilia5cv@tjsp.jus.br

empresa H.B.F. Construtora e Incorporadora Ltda. Aduzem que o financiamento firmado com a Caixa Econômica Federal estipula que o valor do financiamento é liberado parceladamente, de acordo com a fase da obra. Em razão disso o saldo restante é atualizado, conforme previsto em contrato, sendo o valor cobrado efetivamente devido. Sustentam a não abusividade das cláusulas e a licitude do contrato firmado entre as partes. Sustentam ter sido necessária a utilização do prazo de tolerância para conclusão das obras e mais 05 (cinco) meses, cujo término foi certificado em 01/08/2012 através do termo de conclusão (habite-se). Alegam ausência dos requisitos do dever de indenizar. Ao final, requerem a improcedência da ação.

Réplica às fls. 183/186.

Tentativa de conciliação infrutífera (fls. 194).

É o relatório.

DECIDO.

A hipótese autoriza o julgamento antecipado da lide, em face da natureza da matéria prescindindo de dilação probatória e o faço com fundamento no artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil.

Primeiramente resta afastada a preliminar arguida.

Não subsiste a preliminar de ilegitimidade passiva invocada pelas requeridas, impondo-se, nesse aspecto, a aplicação da teoria da aparência diante da relação de consumo existente entre as partes.

Nesse diapasão, relevante ressaltar que as requeridas corréis também se apresentaram como fornecedoras perante a contratante, de modo que não



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MARÍLIA

FORO DE MARÍLIA

5ª VARA CÍVEL

Rua Lourival Freire, 110, . - Fragata

CEP: 17519-802 - Marília - SP

Telefone: (14) 3433-2233 - E-mail: marilia5cv@tjsp.jus.br

podem, agora, invocar inexistência de responsabilidade.

Aliás, se assinou o contrato como interveniente anuente, não subsiste a alegação da empresa Trisul S/A. no sentido de que não firmou qualquer compromisso com a autora.

Se assim fosse, não teria a empresa qualquer interesse em subscrever e participar da negociação.

Ademais, também atua junto aos clientes-adquirentes, ao ter enviado correspondência para autora noticiando a existência de saldo residual final a ser quitado (fls. 12/13), e mais, consta no termo de recebimento de chaves o nome da corré Trisul S/A., e tais documentos não foram impugnados.

Por estas razões não há como deixar de reconhecer a legitimidade passiva e responsabilidade solidaria de todas as corrés, já que, em se tratando de relação de consumo, há solidariedade entre todos os fornecedores (artigo 14, caput, do Código de Defesa do Consumidor).

Cumprе ressaltar, ainda, que eventual relação entre as corrés deverá ser resolvida, se o caso, através de ação de regresso.

De outro lado, descabe, também, a denunciação da lide formulado, já que não preenchido os requisitos descritos no artigo 70 do Código de Processo Civil. E, ainda, ante a vedação expressa do artigo 88, do Código de Defesa do Consumidor.

A respeito do não cabimento da denunciação da lide em demandas envolvendo relação de consumo, vale ressaltar o seguinte precedente do Egrégio Tribunal de Justiça:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MARÍLIA

FORO DE MARÍLIA

5ª VARA CÍVEL

Rua Lourival Freire, 110, . - Fragata

CEP: 17519-802 - Marília - SP

Telefone: (14) 3433-2233 - E-mail: marilia5cv@tjsp.jus.br

“Agravo de Instrumento. Compra e venda. Denúnciação à lide. Descabimento. Relação de consumo configurada. Resguardado direito de regresso. Inteligência do art. 88 do Código de Defesa do Consumidor. Recurso improvido.” (TJSP, Agravo de Instrumento nº 0202629-46.2012.8.26.0000, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Luiz Antonio Costa, j. em 12/12/2012).

Cuida-se de ação ordinária de cobrança ajuizada pela autora contra as requeridas, sob o fundamento de que, depois de celebrado instrumento particular de compromisso de venda e compra de imóvel, citado na inicial, houve o pagamento indevido de saldo residual. Requer, pois, a restituição em dobro do valor pago.

De início, não se pode afastar a incidência no caso do Código de Defesa do Consumidor, visto que a autora, na qualidade de compradora, apresentou-se perante as requeridas, promitente vendedora, para aquisição de imóvel residencial como destinatária final. E a vulnerabilidade da primeira perante as últimas, dos pontos de vista jurídico e construtivo-financeiro, é flagrante, uma vez que as informações essenciais do processo de edificação e de sua viabilidade econômica concentram-se na figura do empreendedor.

Com relação à atualização do saldo do preço ou cobrança de “saldo residual”, verifica-se que no Instrumento Particular de Compra e Venda, há cláusulas que estabelecem, resumidamente, o dever do comprador de arcar com a correção monetária sobre as parcelas liberadas pela Caixa Econômica Federal, apurada com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS, como também estabelecido ainda que o preço total da construção seria atualizado pelo índice INCC.

Nada obstante os argumentos da autora de que tais cláusulas de atualização do valor do imóvel seriam abusivas, da análise dos autos, extrai-se que, na verdade, essas cláusulas, objetivam a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do contrato.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MARÍLIA

FORO DE MARÍLIA

5ª VARA CÍVEL

Rua Lourival Freire, 110, . - Fragata

CEP: 17519-802 - Marília - SP

Telefone: (14) 3433-2233 - E-mail: marilia5cv@tjsp.jus.br

A incidência de correção sobre os valores sucessivamente antecipados à construtora pela Caixa Econômica Federal, não constituem um agravamento da situação do comprador, vez que apenas objetiva evitar a perda do valor de compra da moeda, ao longo do tempo. Ademais, o índice utilizado é adequado à situação.

Por outro lado, se considerada a hipótese de compra do mesmo imóvel não através de financiamento pela Caixa Econômica Federal, mas pagos parceladamente pelo comprador com recurso próprio, certamente também incidiriam a correção monetária sobre as parcelas.

Frise-se que a previsão de correção constou em termos claros no contrato, com vários destaques.

Embora a redação do dispositivo contratual seja passível de críticas, de sua leitura emana claramente que o que as partes convencionaram foi a cobrança de correção monetária sobre o preço, com base no INCC, e relativa ao período compreendido entre a assinatura do contrato e a obtenção do financiamento junto à Caixa Econômica Federal.

Tal previsão em nada é abusiva, pois perfeitamente admissível a cobrança de correção monetária a fim de evitar a perda do valor convencionado pela passagem do tempo.

Como se sabe, a atualização monetária não implica qualquer acréscimo ao crédito, mas constitui tão somente um mecanismo que impede a corrosão do montante pelo decurso do tempo. Não é um “plus” que eleva o crédito, mas um “minus” que se evita, integrando o principal.

Observe-se, por fim, que os requerentes não alegaram que a cobrança do saldo residual se deu em desconformidade com as cláusulas contidas no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MARÍLIA

FORO DE MARÍLIA

5ª VARA CÍVEL

Rua Lourival Freire, 110, . - Fragata

CEP: 17519-802 - Marília - SP

Telefone: (14) 3433-2233 - E-mail: marilia5cv@tjsp.jus.br

contrato, mas sim que referidos dispositivos contratuais são abusivos, e que por isso a cobrança em si era indevida.

Como visto as cláusulas do pacto em análise não são abusivas, de modo que se deve reconhecer perfeitamente cabível a cobrança de saldo residual levada a efeito pelas requeridas.

No entanto, no que tange à restituição dos valores pagos a título de correção monetária do saldo devedor, merece parcial provimento o pedido da autora, promitente compradora.

Com efeito, a alienação de unidades autônomas, em construção ou a serem construídas, antes da conclusão das obras, constitui-se atividade de incorporação. Nessa espécie de negócio jurídico, o preço das unidades é estipulado antes mesmo da aferição dos custos da obra pelo empreendedor, o que justifica a correção do valor residual da contraprestação.

Contudo, o consumidor não pode ficar responsável indefinidamente pelos atrasos ocasionados pelo fornecedor, menos ainda sujeito a financiar tal inadimplemento.

Assim, é legítima a incidência do índice INCC de correção monetária apenas enquanto perdurar o período de obras condizente com as disposições contratuais. Por outro lado, recaindo a promitente vendedora em mora, cessa o dever dos compradores de atualizar os preços dos materiais e mão-de-obra empregados na edificação do prédio, pois não se pode deixar de considerar que o índice INCC é apurado a partir dos valores calculados pelas construtoras, de forma unilateral, que, por ser setorial, se mostra gravoso em demasia para o promitente comprador que afigura na relação como consumidor.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MARÍLIA

FORO DE MARÍLIA

5ª VARA CÍVEL

Rua Lourival Freire, 110, . - Fragata

CEP: 17519-802 - Marília - SP

Telefone: (14) 3433-2233 - E-mail: marilia5cv@tjsp.jus.br

Restou incontroverso nos autos que houve atraso injustificado na entrega do imóvel adquirido pela autora, deixando as rés de cumprir com suas obrigações, ou seja, não entregaram o imóvel residencial acabado para a autora na data aprazada, nem mesmo no prazo de tolerância.

Isso porque, a despeito das diversas alegações e fundamentos apresentados pela rés para justificar o atraso na entrega do empreendimento, não se verifica, na hipótese concreta, a influência direta das situações mencionadas (falta de materiais para a construção e mão-de-obra especializada) na mora das requeridas.

Assim, não podem se eximir de seu dever perante os consumidores adquirentes dos imóveis.

Com efeito, como admitido, as requeridas não cumpriram a obrigação de entrega da obra no prazo previsto em contrato, pois, mesmo com a utilização do prazo de carência, houve reprogramação da data de entrega para 01/08/2012 (fls. 67).

Como consequência da mora pela não entrega das chaves dentro do prazo ajustado (ressaltando-se, nesse aspecto, a validade da cláusula de tolerância de 180 dias, porquanto razoável), deverão ressarcir a consumidora lesada pelos respectivos prejuízos.

Portanto, a restituição dos valores pagos pela autora, promitente compradora, não deve ser feita de forma integral, como requerido na inicial.

Deve-se subtrair dos valores efetivamente pagos sob a correção do índice INCC após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias de tolerância os valores que foram pagos desde então. Apenas o saldo desta conta é que deve ser ressarcido à autora.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE MARÍLIA

FORO DE MARÍLIA

5ª VARA CÍVEL

Rua Lourival Freire, 110, . - Fragata

CEP: 17519-802 - Marília - SP

Telefone: (14) 3433-2233 - E-mail: marilia5cv@tjsp.jus.br

Justifica-se, portanto, o parcial provimento do pedido neste aspecto.

Não há falar-se, contudo, em condenação em dobro, posto que não houve má-fé.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a presente ação de cobrança promovida por **MAYARA FERNANDA MIRANDA PEREA** contra **CALAMUCHITA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e TRISUL S/A.**, para o fim de reconhecer a impossibilidade da cobrança do INCC no período entre março/2012 a agosto/2012, e assim condenar as requeridas a devolverem à autora os valores pagos nesse período, de forma simples e em parcela única, devidamente corrigida desde o desembolso, além de juros de mora de 1% a partir da citação.

Condeno as requeridas ao pagamento de 50% das custas e despesas processuais, bem como 50% de honorários de Advogado que fixo em 15% sobre o valor da causa. O restante caberá à autora, fixados honorários no mesmo percentual e observada a cessação da condição de pobreza.

Arbitro os honorários do Advogado da autora nos termos do Convênio da Defensoria Pública. Expeça-se certidão, oportunamente.

P.R.I.

Marília, 20 de setembro de 2013.

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