



CAT/DAOC/ÁREA DE ASSUNTOS FINANCEIROS

São Paulo, 23 de maio de 2014.

Sr(a). **MARISA ROSÂNGELA BORZACHINI**
REF. RECLAMAÇÃO N.º: F.A. 0213-491.324-4

Prezado (a) Senhor (a),

Tem a presente o objetivo de posicioná-lo (a) a respeito de vossa reclamação formalizada nesta Fundação contra a empresa SW05 SAMAMBALIA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.

Cabe-nos informá-lo (a) que o Fornecedor SW05 SAMAMBALIA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA foi devidamente notificado a prestar esclarecimentos definitivos, a fim de solucionar a questão objeto de vossa reclamação, buscando uma proposta de acordo.

Efetuamos a análise da reclamação e a resposta apresentada pelo Fornecedor não atende satisfatoriamente o pedido formalizado no expediente e não comprova de forma inequívoca que não assiste razão o pedido formulado por Vossa Senhoria, tendo em vista que o fornecedor enviou resposta à notificação, em 10/3/2014, alegando que já prestou anteriormente todos os esclarecimentos necessários e que a consumidora continua inadimplente, logo estão sendo tomadas as medidas judiciais cabíveis. Em resposta anterior a reclamada alegou que não há abusividade na tolerância imotivada de 180 dias; nem na correção monetária no período do atraso na entrega; que toda a documentação necessária ao financiamento está disponível desde fevereiro de 2013; que foi proposta indenização de 0,5% ao mês sobre o valor pago pelo período do atraso; que o habite-se foi emitido em janeiro de 2013; que foi feita a vistoria em 9/10/2013; que o saldo devedor para janeiro de 2014 é de R\$700.697,30; que a corretagem foi prestada e está incluída no valor total da venda, logo, nenhum prejuízo causou à reclamante. A análise dos documentos anexos ao processo demonstram contratação entre as partes, em 12/12/2009 para entrega do imóvel em 30/6/2012, portanto, com vigência de 30 meses, inapto para correção monetária mensal, mas apto para correção monetária anual. A parcela de R\$1.000,00 com vencimento para 1/1/2013 é ilegal, pois artificialmente visa estender a vigência para além de 36 meses, o que é vedado por lei. Quanto à correção monetária no período do atraso, assim como o fornecedor alega desequilíbrio contratual caso não houvesse correção monetária, para o consumidor também há desequilíbrio pela utilização de índices com variação superior ao reajuste da sua renda, o que é abusivo tendo em vista que o atraso é de responsabilidade da reclamada. Quanto aos pagamentos indevidos, há recibos referentes à assessoria técnico-imobiliária, comissões de corretagem e prêmios, sendo que o senhor Antonio Guarconi de Almeida Silva recebeu por ambos os serviços, o que é irregular pois os supostos serviços são indistintos; o senhor Luis Antonio Locca, recebeu por serviços de prêmio, o que é absurdo. A reclamada não enviou comprovação do saldo devedor atualizado, ferindo o direito da consumidora a ser adequadamente informada. ATRASO NA ENTREGA: Quando o incorporador contratar a entrega do imóvel a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, responde civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras - LEI N° 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964 - Art. 43, tornando ilegal a estipulação de cláusula de tolerância injustificada em contratos de compromisso de compra e venda de imóveis. Além disso, como o inadimplemento do consumidor não é tolerado da mesma maneira, é abusiva a estipulação contratual de tolerância imotivada para o atraso na entrega do imóvel, devendo a data estipulada em contrato como 'previsão para conclusão das obras' ser entendida como 'data



limite para entrega do imóvel, o que inclui, inclusive, toda a documentação pertinente para que seja transmitida a propriedade, pois a mesma lei determina que Art. 44 - após a concessão do "habite-se" pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer, a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultar da demora no cumprimento dessa obrigação. § 1º Se o incorporador não requerer a averbação, o construtor requerer-la-á sob pena de ficar solidariamente responsável com o incorporador perante os adquirentes. Importante frisar que a estipulação de cláusula de tolerância motivada implica venda enganosa, pois é perfeitamente possível acrescentar essa tolerância à data estipulada em contrato e ofertada aos consumidores. Como o fornecedor tem a obrigação de informar o prazo para o cumprimento das suas obrigações e toda a publicidade, oferta e comercialização é feita com base na data prevista para conclusão da obra, ela não pode ser modificada unilateralmente pelo fornecedor mediante o artifício da inclusão de cláusula de tolerância injustificada no contrato de compromisso de compra e venda. Logo, a incorporadora/construtora deve entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, de acordo com o memorial descritivo e dentro do prazo limite, caso contrário, deverá indenizar o adquirente conforme o contrato ou caso o documento seja omissivo, da mesma forma caso o inadimplimento fosse do consumidor: 2% de multa + 1% de juros de mora ao mês + correção monetária sobre o valor do imóvel. CORREÇÃO MONETÁRIA - PERIODICIDADE: Conforme o artigo 2º, § 1º, §3º e §4º da Lei nº 10192, de 14 de fevereiro de 2001 e artigos 46 e 47 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, a correção monetária do saldo devedor e parcelas dos contratos de compromisso de compra e venda de imóveis com vigência inferior a 12 meses é proibida; pode ser anual para os contratos com vigência entre 12 e 35 meses e pode ser mensal para os contratos com vigência igual ou superior a 36 meses. São nulos de pleno direito quaisquer expedientes que, de forma direta ou indireta, resultem em efeitos equivalentes à redução desses prazos mínimos, como as parcelas de "periodicidade" incluídas nos contratos de compromisso de compra e venda de imóveis com vencimentos após o financiamento e prazo de entrega do imóvel, o que na prática é inviável, pois antes da entrega do imóvel deverá ocorrer a quitação do saldo devedor, logo, o vencimento de tal parcela é fictício, pois deverá ser paga adiantada e normalmente é incluída no financiamento. Importante frisar que a nulidade da(s) cláusula(s) relativa(s) à correção monetária que contratem a legislação não impede nova repactuação entre as partes sobre esse assunto e para os contratos com correção monetária anual, deverá ser considerada a periodicidade dos pagamentos, com amortização do saldo devedor período a período e aplicação da correção monetária no valor das parcelas e no saldo devedor ao final dos doze meses. TAXA DE CONDOMÍNIO ANTES DAS CHAVES: O pagamento das despesas ordinárias e de consumo rateadas conforme as frações ideais dos imóveis com relação ao condomínio só são devidas pelos compromissários compradores após a entrega das chaves, pois referem-se a despesas de usufruto que o compromissário só gozará após a posse do imóvel. Entretanto, as despesas extraordinárias de melhorias e/ou benfeitorias são de responsabilidade do adquirente desde a instalação do condomínio e desde que essas despesas tenham sido aprovadas em assembleias legitimamente constituídas, pois valorizam o imóvel. CORRETAGEM: Nas aquisições de imóveis realizadas em estandes de venda de construtoras/incorporadoras compete à empresa que contratou o serviço de corretagem, ou seja, a empresa que está promovendo a venda, a responsabilidade pelo pagamento da comissão, uma vez que o consumidor não procurou os serviços de um corretor para a conclusão do negócio, mas sim, foi diretamente ao estande de venda para realizar a compra do imóvel. Importante mencionar que existe a prestação de serviço de corretagem nas vendas ofertadas nos estandes dos lançamentos imobiliários, pois a empresa responsável pelo lançamento deve contratar/autorizar os corretores para intermediar a venda com os consumidores, porém, em proveito único do empreendedor, que poderia realizar a negociação diretamente



com o consumidor, mas prefere contratar um profissional para a realização desse trabalho. O mesmo acontece com as imobiliárias e empresas de intermediação. Sendo escolhida a vendedora e trabalhando com autorização expressa, os corretores seguem as normas impostas pela vendedora, que determina como serão efetuadas as vendas, quais as unidades e empreendimentos que quer vender, em que velocidade de venda, quais os percentuais de comissão de prêmios serão pagos, etc. É evidente, então que tais corretores, mesmo que autônomos e imobiliárias estão sob o mando e/ou são parceiros comerciais da vendedora, logo atuam como vendedores e não corretores típicos, consequentemente não podem ser contratados pelos adquirentes, pois um corretor deve procurar o melhor negócio para quem o contrata, não podendo estar limitado às unidades e empreendimentos da empresa parceira e nas condições ditadas por ela. Caso houvesse contratação pelo consumidor, esse conflito de interesses já seria suficiente para impossibilitar a prestação adequada dos serviços. Portanto, considera-se abusiva a imposição da obrigatoriedade ao consumidor do pagamento de um serviço não solicitado e tampouco contratado por ele. **ASSESSORIAS:** A cobrança do serviço de Assessoria Jurídica e Técnico-Imobiliária - SATI - condicionada à aquisição do imóvel, constitui prática abusiva por parte do fornecedor, por condicionar o fornecimento de um produto à aquisição de um serviço, o que caracteriza venda casada, e por exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva em favor da fornecedora, que cobra pelo seu produto e ainda repassa os custos de sua atividade econômica para o consumidor. A contratação da SATI, assim como qualquer outro serviço ou produto, deve sempre ser uma opção, cuja informação deve ser transmitida ao consumidor. A imposição do fornecedor ao vincular a aquisição do imóvel à referida assessoria, afrontam também o direito de informação, em desrespeito ao princípio da boa-fé. Nesse contexto, o contrato de compra e venda de imóveis deve ser o mais claro e objetivo, possibilitando ao consumidor o entendimento de todo o conteúdo objeto do contrato. Cumpre ressaltar que o consumidor pode optar, exercendo seu direito de livre escolha, pela contratação dos serviços de Assessoria Jurídica e Técnico-Imobiliária, devendo ser fornecido ao consumidor um orçamento prévio (artigo 40 do CDC) com a descrição de todos dos serviços incluídos na contratação. Importante frisar, inclusive, que os serviços de SATI não se distinguem dos serviços de corretagem e há impossibilidade prática da prestação dos supostos serviços ao consumidor, pois, considerando a definição de SATI da TAC 49/2002 do MPSP e SECOVI, a análise de compatibilidade econômico financeira do adquirente faz parte das obrigações da incorporadora/constructora, haja vista que a expertise esperada da empresa e de suas parcerias comerciais as impede de realizar negócio notadamente inviável, ainda mais que a complexidade da compra e venda de imóveis não permite ao adquirente ter total entendimento das implicações contratuais principalmente quando o negócio envolve financiamento que dependerá das condições futuras e impostas pelo agente financeiro, logo, essa análise prévia diminui o risco para ambas as partes, mas principalmente para a incorporadora/vendedora. Ora, o risco faz parte que qualquer atividade comercial e está computado no preço dos produtos, portanto, cobrar por essa análise separadamente é abusivo. Quanto aos supostos serviços de advogado para proposta e alteração de cláusulas contratuais, como os contratos de compromisso de compra e venda de imóveis com incorporadoras/constructoras são tipicamente de adesão, ou seja, o consumidor não pode alterar significativamente nenhuma cláusula contratual, limitando-se as negociações às formas de pagamento, os serviços de advogado são irrelevantes. **IPTU ANTES DAS CHAVES:** O IPTU pode ser cobrado pela prefeitura do proprietário, daquele que tem o domínio útil ou a posse do imóvel. Obviamente, sem as chaves, o reclamante não teria nem a posse, nem o domínio útil, sendo responsabilidade daquele que detém a propriedade registrada na matrícula do imóvel. O Portanto, há verossimilhança e viabilidade para discussão judicial do caso, com pedido de revisão contratual das cláusulas abusivas; congelamento do saldo devedor desde a data prevista para entrega do imóvel; aplicação da correção monetária



anual sobre os valores das parcelas e saldo devedor; recálculo do saldo devedor para financiamento; devolução em dobro corrigida monetariamente de todos os pagamentos indevidos de correção monetária; taxa de condomínio e eventual IPTU antes das chaves, pagamentos indevidos de corretagem e assessorias; indenização pelo atraso na entrega do imóvel; assunção das despesas ordinárias de condomínio pela reclamada até a entrega das chaves; indenização por eventuais danos materiais e/ou morais sofridos pela consumidora em virtude dos problemas. Todas as empresas envolvidas respondem solidariamente.

Sendo assim, informamos que foram esgotadas as tentativas de acordo de vossa reclamação no âmbito administrativo desta Fundação, tendo em vista a manifestação conclusiva e negativa da empresa.

Na falta de solução junto ao Procon-SP, orientamos sobre a possibilidade de recorrer ao Poder Judiciário com advogado de vossa confiança ou diretamente nos órgãos abaixo endereços anexos:

- a) Juizados Especiais Cíveis:
- a) Só atendem questões que não superem 40 (quarenta) salários mínimos, mediante análise da questão;
 - b) Para questões que não superem 20(vinte) salários mínimos não há necessidade de advogado, para os demais casos, sim.
- b) Entretanto, em todos os casos em que for necessária a contratação de advogado, seja pelo valor da causa ou pelo tema, poderá ser obtida a assistência jurídica gratuita junto à Defensoria Pública do Estado de São Paulo, mediante análise e preenchimento de determinados requisitos.
- c) Juizado Especial Digital: utilizado somente para determinados fornecedores, como Unibanco, HSBC, Losango, Fininvest e Unicard;
- d) Juizado Especial Federal: para questões que envolvam empresas da esfera federal, como a Caixa Econômica Federal, desde que atendam aos requisitos legais, dentre eles que não superem 60 (sessenta) salários mínimos.

Cabe ressaltar que a empresa ao apresentar a manifestação não observou os seguintes dispositivos legais: da Lei Federal 8.078/90: art. 4º (princípios), I, II, III, IV, V; art. 6º (direitos básicos), III, IV, V, VI, VII, VIII; art. 7º (ofensa de mais de um autor), parágrafo único; art. 20 (vício do serviço), §2º; art. 25 (solidariedade), §1º; art. 30 (contrato vinculado à oferta); art. 31 (informações claras e precisas); art. 34 (prepostos); art. 35 (cumprimento à oferta); art. 39 (práticas abusivas), I, V, VI, X, XII, XIII; art. 40 (orçamento prévio); art. 42 (pagamento indevido), parágrafo único; art. 46 (entrega do contrato); art. 47 (interpretação favorável ao consumidor); art. 48 (pré-contrato); art. 51 (cláusulas nulas de pleno direito), IV, X, §1º, I, II, III; art. 54 (contratos de adesão); Lei Estadual 14.734/2012 (cobranças indevidas); Lei Estadual 14.953/2013 (transparência na cobrança de dívidas); Decreto Federal 81871/1978 (profissão de corretor de imóveis), art. 3º, art. 4º, art. 5º; TAC MPSP / SECOVI 49/2002 (assessoria técnica e jurídica), I, II, art. 46, art. 47; Lei Federal 4591/1964 (incorporações imobiliárias), art. 43, art. 44; Decreto PMSF 52703/2011 (IPTU), art. 1º.

Neste ato, informamos que vossa reclamação será arquivada nesta Diretoria de Atendimento e Orientação ao Consumidor, e que o fornecedor reclamado poderá integrar os Cadastros Estadual e Nacional de Reclamações Fundamentadas, conforme dispõe o artigo 44 da Lei 8.078/90.

Atenciosamente,

José Antonio - Fone: (11) 3824-7232

EQUIPE TÉCNICA DE ASSUNTOS FINANCEIROS