
Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 16ª Vara Cível do Foro Central Cível da
Comarca de São Paulo - SP

Processo nº 1033536-54.2015.8.26.0100

**SW05 SAMAMBAIA EMPREENDIMENTO
IMOBILIÁRIO SPE LTDA e STUHLBERGER EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS**, por seu advogado que esta subscreve, nos autos da **AÇÃO ORDINÁRIA
DECLARATÓRIA DA INEXIGIBILIDADE DE VALOR LEVADO À NEGATIVAÇÃO,
CUMULADA COM CONDENAÇÃO À REPETIÇÃO DE INDÉBITO E OBRIGAÇÃO
DE FINANCIAR SALDO DEVEDOR CONFORME CONTRATO; INDENIZAÇÃO
PELO ATRASO NA ENTREGA DA OBRA E À ENTREGA IMEDIATA DAS CHAVES
DE UNIDADE CONDOMINIAL**, em trâmite por esta d. Vara e respectivo cartório, que lhes
move **Marisa Rosangela Borzachini**, vêm, respeitosamente, perante Vossa Excelência,
apresentar **CONTESTAÇÃO**, com fundamento legal no artigo 300 do Código de Processo
Civil, expondo as razões de fato e fundamentos de direito com que impugnam os pedidos:

I – BREVE HISTÓRICO

A Ré **SW05** é legítima proprietária do imóvel constituído pelo apartamento nº **41 (quarenta e um)**, localizado no **4.º andar, do Condomínio Vila Arboreto**, situado nesta Capital, na Rua Samambaia, nº 571 no 21º Subdistrito – Saúde, Município e Comarca desta Capital, 14ª Circunscrição Imobiliária, tendo a área privativa real de **148,835m²**, a área comum real de **160.426m²**, encerrando a área total de **309.261m²**, cabendo-lhe a fração ideal de **0,67494%** no terreno e demais coisas de uso comum, devidamente matriculado sob o nº **209.936**, no 14ª Registro de Imóveis.

Em 12 de dezembro de 2009, a autora celebrou com a Autora **Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma Condominial** (doc. anexo) tendo por objeto a unidade nº **41 (quarenta e um)**, do **Condomínio Vila Arboreto**, acima descrito, e preço fixado no valor de **R\$ 660.196,55 (seiscentos e sessenta mil, cento e noventa e seis reais e cinqüenta e cinco centavos)**, a ser pago na forma prevista nos item nº 3 do Quadro Resumo do instrumento anexo.

Afirma que efetuou o pagamento de todas as parcelas, com exceção da que seria financiada, vencida em 01/09/2012, e que em virtude da negativação do seu nome, ficou impossibilitada de realizar o financiamento.

Consoante suas alegações, além do atraso na conclusão das obras, os juros aplicados são abusivos, o saldo devedor aumenta desproporcionalmente, alcançando atualmente o patamar de R\$ 881.575,58 (oitocentos e oitenta e um mil, quinhentos e setenta e cinco reais e cinquenta e oito centavos).

Ante o exposto requer:

- a) Seja cancelada a negativação do nome da Autora junto ao SPC/SERASA
- b) Seja determinada a imediata entrega de chaves
- c) Seja OBRIGADA a conceder financiamento do saldo devedor restante.
- d) Seja julgada totalmente procedente a presente demanda, a fim de condenar a Rés aos seguintes pagamentos:

d.1) Indenizar a Ré pelos danos Morais e Materiais e pela não consumação do financiamento direto e não entrega das chaves.

d.2) Restituir em dobro valor pago a título de comissão de corretagem, IPTU e despesas de Condomínio.

Contudo nenhuma razão assiste aos Autores conforme se passa a demonstrar.

II – PRELIMINARMENTE

II. I – INÉPCIA DA PETIÇÃO INICIAL

Verifica-se que a inicial é inepta porque os fatos ali articulados não conduzem a uma conclusão lógica, devendo o processo ser extinto sem julgamento do mérito, por esta preliminar, com a condenação da autora no pagamento das custas processuais e honorários de advogado de 20% sobre o valor da causa.

É que as alegação da Autora de que as Contestantes teriam obrigação de formalizar contrato de financiamento do imóvel adquirido é fato inexistente.

Tratando-se de Obrigação das Rés deveria a Autora indicar no instrumento de compra e venda tal obrigação, como requerido por este juízo a **fls. 242** e ignorado pela Autora, Ato este indispensável para a propositura da ação aqui contestada, nos precisos termos do art. 283 do Código de Processo Civil:

Desde logo, informe a autora o motivo pelo qual não obteve financiamento bancário e indique qual cláusula obriga a construtora a fornecer tal financiamento.

Alegando a Autora que tal obrigação existe, deveria indicar a este Juízo o documento hábil que comprovasse essa alegação, aqui impugnada por não ser verdadeira, nos precisos termos do mencionado artigo 283 da lei processual civil, tratando-se de alegação temerária com o único objetivo de induzir o julgador ao erro.

Portanto, por esta preliminar, pede a declaração de inépcia da inicial, com a extinção do processo sem julgamento de mérito e com a condenação da Autora no pagamento das custas e honorários de advogado de 20% sobre o valor dado à ação.

II.II - DA CONEXÃO

Muito embora este juízo seja, em tese, competente para processar e julgar a presente ação indenizatória em razão do disposto no art. 100, do Código de Processo Civil (CPC), há que se ter em conta a conexão do presente feito com o processo nº **1005032-38.2015.8.26.0003**, proposto pela ora Ré **SW05**, em tramite perante o juízo da 5ª Vara Cível deste Foro Central Cível, Comarca da Capital distribuída em 06 de abril de 2015, em desfavor da ora Autora **Marisa Rosangela Borzachini** (doc. anexo), para rescisão do contrato discutido em ambas as ações, tendo em vista a inadimplência da Autora que será amplamente demonstrada na instrução processual.

Segundo o CPC, *“reputam-se conexas duas ou mais ações, quando lhes for comum o objeto ou a causa de pedir”* (art. 103).

No caso em tela verifica-se que a causa de pedir, consistente no substrato fático do pedido, é idêntica àquela declinada nos autos do processo nº **1005032-38.2015.8.26.0003**, qual seja, o instrumento firmado em 12 de dezembro de 2009, para a aquisição da unidade **41 (quarenta e um)**, do **Condomínio Vila Arboreto**.

De acordo com o critério eleito pelo CPC como definidor da competência quando ações conexas tramitam perante juízes com a mesma competência territorial (art. 106 do CPC), observa-se que este Juízo é prevento pois, ao passo que a presente ação recebeu o despacho inicial em 08 de abril do corrente ano, enquanto a ação nº **1005032-38.2015.8.26.0003** foi despachada em 12 de maio do corrente ano, sendo imperiosa, portanto, a remessa daqueles autos à essa unidade, para processamento e julgamento conjuntos, evitando-se, destarte, decisões contraditórias acerca da matéria.

II.III - DA PRESCRIÇÃO QUANTO AO PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM.

É sabido em nosso ordenamento jurídico que a pretensão da parte autora deve preencher todos os requisitos legais inclusive as normas inseridas no Código Civil.

Assim, com fulcro no artigo 206, §3º, inciso IV do Código Civil a pretensão da parte autora encontra-se prescrita, senão vejamos:

Art. 206. Prescreve:

§ 3º Em três anos:

IV – a pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa;

Sobre o tema, a orientação jurisprudencial uniformizada pela Turma de Uniformização dos Juizados Especiais do Distrito Federal, através do processo UNJ 2012.01.1.020194-0, que restou assim decidido:

"ADMITIDO, MAIORIA. INCIDENTE DECLARADO REPRESENTATIVO DA CONTROVÉRSIA, UNÂNIME. NO MÉRITO, UNIFORMIZADO O ENTENDIMENTO DE QUE O PRAZO PRESCRICIONAL EM AÇÕES QUE TENHAM POR FUNDAMENTO A DEVOLUÇÃO DA TAXA DE CORRETAGEM É DE TRÊS ANOS."

O artigo acima exposto dispõe que a pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa prescreve em 3 anos. A cobrança de valores indevidos se enquadra nessa hipótese legal, conforme já decidiu o Superior Tribunal de Justiça:

JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. OCORRÊNCIA DA PRESCRIÇÃO TRIENAL. ART. 206, § 3º, IV, DO CC. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO PARA JULGAR EXTINTO O PROCESSO COM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. 1. A ação de enriquecimento sem causa se submete ao prazo prescricional de três anos, consoante disposto no artigo 206, § 3º, IV, do Código Civil. 2. Nos termos do artigo 189 Código Civil, no

momento da violação ao direito, tem início a contagem do prazo prescricional. 3. **Na hipótese, a causa de pedir está centrada na cobrança indevida de comissão de corretagem, sendo que a pretendida repetição de indébito, por pressuposto da ilicitude da cobrança, está fulminada pelo prazo trienal prescricional, previsto no art. 206, § 3º, IV, do CC**, pois o pagamento se deu em 28.09.2009 e a presente ação somente foi ajuizada em 15.04.2013. 4. Prejudicial de mérito acolhida. Recurso conhecido e provido para julgar extinto o processo com resolução de mérito, nos termos do artigo 269, IV, do CPC. Sem custas e sem honorários advocatícios, ante a ausência de recorrente vencido. (Acórdão n.709212, 20130110501470ACJ, Relator: FLÁVIO FERNANDO ALMEIDA DA FONSECA, 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF, Data de Julgamento: 03/09/2013, Publicado no DJE: 09/09/2013. Pág.: 324).

JUIZADOS ESPECIAIS CIVEIS. RECURSO INOMINADO. CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO TRIENAL. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1 - **Ação de enriquecimento sem causa se submete ao prazo prescricional de três anos, consoante disposto no artigo 206, § 3º, inciso IV do Código Civil**. Não prospera alegação de imprescritibilidade do direito de revisão de cláusula, vez que, há pedido de condenação à devolução em dobro da quantia paga. 2 - No caso em tela ocorreu a prescrição da pretendida repetição de indébito, pois o pagamento se deu em 30/01/2008 e a presente ação somente foi ajuizada em 30/04/2013. 3 - Recurso CONHECIDO e DESPROVIDO. Condene o recorrente ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atualizado da

causa, o qual fica suspenso, por ser o mesmo beneficiário da Justiça Gratuita. (Acórdão n.705329, 20131010033618ACJ, Relator: LEANDRO BORGES DE FIGUEIREDO, 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF, Data de Julgamento: 20/08/2013, Publicado no DJE: 23/08/2013. Pág.: 241).

A Autora alega na peça exordial que efetuou o pagamento correspondente a comissão e assessoria à COELHO DA FONSECA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA , conforme compreendesse da análise de proposta anexado pelo próprio autora Fls. 242 referente a serviços de intermediação imobiliária contratados pela autora e firmado em contrato diverso ao instrumento assinado para compra do imóvel.

Ocorre que os valores foram pagos aos prestadores de serviço em 12 de dezembro 2009, porquanto é sabido que prescreve em 3 anos a pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa:

“AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE COMISSÃO DE CORRETAGEM C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO. PRESCRIÇÃO TRIENAL. APLICABILIDADE DO ART. 206, § 3º, IV, DO CC. INAPLICABILIDADE DO ART. 27 DO CDC. HIPÓTESE DE ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA E NÃO DE DANO CAUSADO POR FATO DO SERVIÇO OU DO PRODUTO. SENTENÇA MANTIDA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. RECURSO IMPROVIDO. (Recurso Cível Nº 71004089157, Primeira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Lucas Maltez Kachny, Julgado em 24/09/2013) (TJ-RS - Recurso Cível: 71004089157 RS , Relator: Lucas Maltez Kachny, Data de Julgamento: 24/09/2013, Primeira Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 27/09/2013)”

“RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE REPETIÇÃO DO INDÉBITO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CANCELAMENTO DE CONTRATO DE SEGURO. COBRANÇAS QUE SE SEGUIRAM. HIPÓTESE DE

ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. PRESCRIÇÃO TRIENAL. EXTINÇÃO DO FEITO COM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. RECURSO PROVIDO. (Recurso Cível Nº 71004406914, Segunda Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Roberto Behrendorf Gomes da Silva, Julgado em 24/07/2013) (TJ-RS - Recurso Cível: 71004406914 RS , Relator: Roberto Behrendorf Gomes da Silva, Data de Julgamento: 24/07/2013, Segunda Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 26/07/2013)”

“Trata-se de agravo cujo objeto é decisão que negou seguimento a recurso extraordinário interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim do: **“AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DA COMISSÃO DE CORRETAGEM C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO. PRESCRIÇÃO. APLICABILIDADE DO ART. 206, § 3º, DO CC. SITUAÇÃO QUE NÃO SE ENCAIXA NO DISPOSTO NO ART. 27 DO CDC.** É de três anos o prazo prescricional do pedido de devolução, em dobro, dos valores pagos, a título de comissão de corretagem. O fato é que o art. 27 do CDC trata da ação de reparação de danos causados por fato do produto ou do serviço, que não é caso dos autos, na medida em que a cobrança não causou insegurança, como prevê o § 1º do art. 12 do CDC. Aplicável, portanto, o Código Civil e, inexistindo contrato entre as partes, eventual cobrança indevida gera o enriquecimento sem causa, ensejando a incidência do disposto no art. 206, inciso IV. Sentença mantida por seus próprios fundamentos. RECURSO IMPROVIDO.” O recurso busca fundamento no art. 102, III, a, da Constituição Federal. A parte recorrente alega violação aos arts. 5º, XXXII; 24, VIII; 170, V, da Constituição, bem como ao art. 48 do ADCT. A decisão agravada negou seguimento ao recurso sob os seguintes fundamentos: (i) “os dispositivos legais invocados não foram ventilados pelo Órgão Julgador, tampouco foram manejados embargos de declaração para que suprida fosse eventual omissão”; e (ii) “quanto aos dispositivos infraconstitucionais apontados violados, inviável sua apreciação no apelo extraordinário” (fls. 163/164). O recurso é inadmissível. De

início, tal como constatou a decisão agravada, nota-se que as alegações de ofensa à Constituição não foram apreciadas pelo acórdão impugnado. Tampouco foram opostos embargos de declaração para sanar eventual omissão quanto a esses temas. Nesse ponto, portanto, o recurso extraordinário carece de prequestionamento (Súmulas 282 e 356/STF). De qualquer forma, incide a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal que afasta o cabimento de recurso extraordinário para o questionamento de alegadas violações à legislação infraconstitucional, sem que se discuta o seu sentido à luz da Constituição, como nas controvérsias sobre reconhecimento de prescrição pelas instâncias ordinárias. Nessa linha, vejam-se o ARE 715.845, Rel. Min. Luiz Fux, o ARE 760.457, Rel.^a Min.^a Cármen Lúcia, o AI 727.996-AgR, Rel. Min. Eros Grau, e o ARE 725.212-AgR, julgado sob a relatoria do Ministro Ricardo Lewandowski, assim ementado: **“AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO EXTRAORDINÁRIO COM AGRAVO. PRETENSÃO DE DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRAZO PRESCRICIONAL APLICÁVEL. MATÉRIA INFRACONSTITUCIONAL. OFENSA INDIRETA. AGRAVO IMPROVIDO.** I – O Tribunal de origem dirimiu a matéria atinente à ocorrência de prescrição na hipótese dos autos com fundamento na análise da legislação infraconstitucional pertinente (Código de Defesa do Consumidor e Código Civil). A afronta à Constituição, se ocorrente, seria indireta. II – Agravos regimentais improvidos.” Ademais, a parte recorrente limitou-se a postular uma nova apreciação dos fatos e do material probatório constante nos autos, bem como a interpretação de cláusulas contratuais. Nessas condições, a hipótese atrai a incidência das Súmulas 279 e 454/STF. Diante do exposto, com base no art. 544, § 4º, II, b, do CPC e no art. 21, § 1º, do RI/STF, conheço do agravo para negar seguimento ao recurso extraordinário. Publique-se. Brasília, 14 de fevereiro de 2014. Ministro Luís Roberto Barroso Relator. (STF - ARE: 790089 RS, Relator: Min. ROBERTO BARROSO, Data de Julgamento: 14/02/2014, Data de Publicação: DJe-039 DIVULG 24/02/2014 PUBLIC 25/02/2014)”

Sendo assim, completamente descabida a pretensão autoral de receber em dobro os valores eventualmente pagos a título de comissão e assessoria, razão pela qual vem requerer a V. Exa. seja este item julgado improcedente, reconhecendo a prescrição da pretensão.

III – NO MÉRITO

III.I - DA OBRIGAÇÃO DO PAGAMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM.

Encontra-se na jurisprudência pátria que a obrigação de pagamento das taxas de intermediação imobiliária são devidas quando há ciência inequívoca por parte do comprador ao assinar contrato, pois, o contrato é emitido separadamente do principal, qual seja o Compromisso Particular de Compra e Venda de Unidade Autônoma, e são claras e expressas suas condições e objetivos.

De um lado se trata da obrigação fundamental do comitente e independe do recebimento integral do preço, bastando a assinatura do instrumento preliminar, a tradição de arras, ou ainda, a efetiva convergência de vontades entre o terceiro interessado e o comitente no sentido da celebração do contrato versando sobre o negócio principal.

Ora, não houve a alegação de qualquer vício de consentimento que possa macular o ato jurídico perfeito praticado, seja por erro, dolo, coação, fraude ou simulação.

Assim, a jurisprudência consagra o entendimento de ser devida a comissão de corretagem, desde que tenha este logrado obter o acordo de vontades e que seja clara a o conteúdo e destino dessa cobrança.

É exatamente esse o caso dos presentes autos, no qual o Instrumento Particular foi firmado entre as partes, ocorrendo a efetivação da venda do imóvel, possuindo o promitente comprador a ciência inequívoca da remuneração destinada à comissão de corretagem e assistência imobiliária, independentemente de haver ou não a rescisão posterior dos contratos, ou mesmo qualquer pleito relativo a ele.

Portanto, nenhuma razão assiste à Autora em pretender receber a devolução dos valores pagos a título comissão de corretagem.

Cumprido esclarecer que no ato do fechamento da compra da unidade imóvel adquirida, a Autora consentiu livremente, com ciência inequívoca sobre de todos os valores cobrados, especialmente da a comissão de corretagem.

Tal fato se comprova com o Proposta e recibos firmados, juntados aos autos pela própria autora às fls. 60/71, no qual esta explicitamente demonstrado qual seria o destino do pagamento total realizado por ela, sendo certo que a venda ocorreu através da corretora e intermediadora da venda, composta de corretores imobiliários responsáveis pela viabilização das vendas dos imóveis.

Desse modo, perfeitamente cabível a cobrança efetivada, tanto que aceita de comum acordo pela Autora, que não podem alegar desconhecimento do fato, determinados valores se destinavam exclusivamente ao pagamento de comissão imobiliária e não fazem parte do pagamento do preço do imóvel.

Logo, a Autora consentiu e concordou com a referida cobrança, pois tinha a opção de ter desistido do negócio naquele momento, porém, aceitou as condições e não pode, agora, sem alegar qualquer vício de consentimento, pretender afirmar que não tinham ciência da referida cobrança, a qual, inclusive, é de praxe nesse tipo de transação de venda e compra de imóvel.

A Autora também não alega qualquer vício de consentimento, erro, dolo, culpa ou coação, capazes de macular o pacto firmado em relação ao seu consentimento expresso em efetivar o pagamento da taxa de assistência imobiliária e comissão de corretagem, estando posto de forma clara quais seriam as destinações dos pagamentos efetivados.

Ou seja, a Autora não foi induzida a erro ou qualquer engano, tanto que no momento da celebração do negócio concordou com a sua realização, sem apresentar qualquer ressalva que venha a justificar seu inconformismo na presente demanda, sendo indubitável que possuía ciência inequívoca sobre o destino de cada pagamento efetivado, principalmente sobre os Serviços de corretagem e assistência realizados.

Desse modo, totalmente legal e realizada dentro dos moldes previstos pelo Código de Defesa do Consumidor a cobrança efetivada, sendo plenamente possível a cobrança da taxa de assessoria imobiliária e corretagem através de seus mediadores, sendo correta e devida a sua cobrança, com a qual concordou a Autora desde o início até a assinatura final do contrato celebrado entre as partes.

Portanto, o pleito de devolução do montante pago a título de comissão de corretagem e assistência imobiliária requerido pela Autora é totalmente inaceitável, pois o valor é devido aos profissionais que trabalharam e realizaram a assessoria para venda do imóvel, análise da proposta e escritura, com aquisição através de financiamento bancário, sendo certo que o pagamento pela assessoria do negócio deve ser mantida.

De mais a mais, determinar a devolução do pagamento relativo a as taxas de intermediação imobiliária neste caso configuraria o enriquecimento ilícito da Autora, a qual receberia de volta um dinheiro gasto por trabalho efetivamente realizado já que a venda e compra realizada será mantida, independentemente do resultado prático da ação proposta.

Vale ressaltar que a jurisprudência pátria somente admite a devolução simples do valor cobrado a título de comissão de corretagem, quando a mesma não é informada claramente e de forma separada dos valores principais cobrados, ou seja, somente é possível pleitear sua restituição se ficar comprovado que o comprador foi induzido a erro, ou se houver omissão nas informações prestados, o que não ocorreu no presente caso em razão do compromisso firmado entre as partes especialmente para este fim.

Nesta esteira de raciocínio é a jurisprudência de nossos Tribunais:

“APELAÇÃO CÍVEL AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO
Improcedência Inconformismo Comissão sobre a venda Valor embutido no preço do imóvel Ciência do comprador Pagamento devido Cobrança de serviços de assessoria técnico imobiliária Ausência de informação adequada e clara sobre o serviço, contratado por mera nota em proposta de compra Ausência de clara distinção em relação ao serviço de corretagem Cobrança indevida Restituição determinada Não incidência do art. 42, § único do Código de Defesa

do Consumidor Sucumbência recíproca Sentença reformadaRecurso parcialmente provido”. Trata-se de recurso interposto contra sentença prolatada pelo MM Juiz Jose Carlos de França Carvalho Neto que julgou improcedente o pedido da ação de repetição de indébito proposta por Kevin Louis Mundie em face de CMW Planejamento e Consultoria Imobiliária (fls. 266/272, Processo nº 000.04.058682-0, 30ª Vara Cível do Foro Central). Inconformado, apela o autor, postulando a procedência do pedido inicial. Discorda da cobrança de taxa de cadastro e assessoria técnicoimobiliária, que não possui amparo legal, afirmando também que foi induzido a ofertar pelo imóvel valor superior ao real, eis que embutida no preço a comissão dos corretores, cujo pagamento, se devido, incumbiria ao vendedor. Sustenta que foi induzido a erro pela apelada, a qual violou diversas leis com tal prática, em especial o Código de Defesa do Consumidor. Pugna pela devolução dos valores pagos a tal título, em dobro. Requer o prequestionamento de diversos dispositivos legais (fls. 274/325). Tempestivo e preparado (fls. 275/277), o recurso foi recebido no duplo efeito (fls. 326) e respondido (fls. 327/335). (...) Alegar que o autor celebrou contrato de referida assessoria técnicoimobiliária através de uma simples nota inserida no corpo da proposta de aquisição de imóvel configuraria uma "venda casada", pois estaria condicionando a aquisição do imóvel com a contratação de referido serviço, desobedecendo à estipulação legal do art. 39 do Código de Defesa do Consumidor. A lei mencionada na proposta (lei 6.530/78) apenas regulamenta o exercício da profissão de corretor de imóveis e disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização, nada mencionando quanto à regularidade da cobrança desse tipo de prestação de serviços. O oferecimento do serviço deve ser claro e preciso, discriminado em contrato separado, expostas todas as condições de maneira que o contratante tenha oportunidade de examiná-lo com atenção. Não foi o que ocorreu, ou pelo menos não comprovou a ré o contrário, não havendo qualquer demonstração nos autos nesse sentido. Assim, o valor pago a título de serviço de assessoria imobiliária deverá ser restituído pela ré ao autor, e em dobro, conforme entendimento do art. 42, parágrafo único do Código de Defesa do Consumidor (AC 9086619- 38.2004.8.26.0000, Rel.

Des. ELCIO TRUJILLO, 7ª Câmara de Direito Privado, julgamento: 11/11/2009). Não há que se falar, contudo, em devolução do valor em dobro. O parágrafo único do artigo 42 do CDC dispõe que: “O consumidor cobrado em quantia indevida tem direito à repetição do indébito, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso, acrescido de correção monetária e juros legais, salvo hipótese de engano justificável.” O eminente Ministro ANTÔNIO HERMAN DE VASCONCELLOS E BENJAMIN, ao comentar o referido artigo, doutrina que: “A pena do art. 42, parágrafo único, rege-se por três pressupostos objetivos e um subjetivo (engano justificável). No plano objetivo, a multa civil só é possível nos casos de cobrança de dívida; além disso, a cobrança deve ser extrajudicial; finalmente, deve ela ter por origem uma dívida de consumo. Sem que estejam preenchidos esses três pressupostos, aplica-se, no que couber, o sistema geral do Código Civil” (Código Brasileiro de Defesa do Consumidor, Editora Forense Universitária, 2005, págs. 394/395). O ilustre Ministro ressalta que a cobrança indevida, por vezes, decorre do uso de cláusulas ou critérios abusivos e cita a lição do eminente Ministro ALDIR PASSARINHO JÚNIOR: “Admite-se a repetição do indébito de valores pagos em virtude de cláusulas ilegais, em razão do princípio que veda o enriquecimento injustificado do credor” (STJ 4ª T Resp 453.782/RS). No caso concreto, em tese, a cobrança de um valor a título de assessoria técnico-imobiliária poderia ser feita, desde que ficasse bem claro o conteúdo desse serviço, sua forma de prestação e seu valor. A falha nesse esclarecimento e a menção à legislação inaplicável justificam a devolução daquela quantia, mas não caracterizam a hipótese prevista no parágrafo único do artigo 42. Além disso, não houve uma cobrança posterior daquele valor. Por ocasião da celebração do contrato, essa despesa foi apresentada ao comprador, que é Advogado e a aceitou. Anos depois, postulou a devolução valendo-se daquela falha anteriormente citada. O valor a ser repetido deve ser corrigido monetariamente a partir do desembolso pelos índices da Tabela Prática deste Tribunal, incidindo juros de mora de 1% a partir da citação. Por fim, não há que se falar em necessidade de expressa manifestação de todos os dispositivos legais mencionados no apelo, na medida em que não se vislumbra qualquer

violação às normas que regem a matéria. Diante da parcial procedência do pedido, os honorários advocatícios e as despesas processuais serão recíproca e proporcionalmente distribuídos e compensados entre as partes. Ante o exposto, dá-se provimento parcial ao recurso. (APELAÇÃO Nº 9212356-17.2005.8.26.0000 – 9º CAMARA DE DIREITO PRIVADO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO - VOTO 6822 – RELATORA VIVIANI NICOLAU – JULGADO EM 07/06/2011) (Grifo nosso)

Verifique-se que, ao contrário do constante na Jurisprudência acima, em que houve determinação para devolução dos valores apenas em razão da falta de informação clara sobre a cobrança da comissão e assistência imobiliária, no presente caso, a Autora tinha ciência inequívoca sobre tal cobrança, aceitando os termos celebrados sem qualquer ressalva que justifique a presente demanda.

Em conclusão, resumidamente temos que o pedido de restituição requerido pela Autora não pode ser acolhido sob nenhum ângulo de enfoque, senão vejamos:

1. Trata-se de valor relativo ao pagamento de comissão de corretagem da compra e venda efetivada pela Autora, os quais tinha ciência inequívoca de tal fato por constar expressamente na proposta e recibos firmados, com o que concordou e consentiu sem haver qualquer alegação de vício de consentimento;
2. Impossível condenar as Rés a devolverem a quantia recebida por um trabalho já realizado e concluído, até porque a venda e compra se aperfeiçoou e os profissionais fazem jus ao recebimento pelo trabalho realizado.

Logo, o pedido de restituição do valor relativo à intermediação imobiliária não pode ser atendido, conforme razões fartamente demonstradas, motivo pelo qual a improcedência do pedido de repetição do indébito ou devolução de qualquer valor à Autora é a medida que se impõe.

III.II – DA EFETIVA ENTREGA DO IMÓVEL.

O empreendimento teve o documento necessário para habitação expedido em **15 de janeiro de 2013** (doc. anexo), ou seja, **quinze dias após o término**

do prazo de carência, fato este que por si só já caracteriza as condições favoráveis para a entrega do empreendimento.

Não obstante, para a concretização do financiamento imobiliário das unidades avançadas com o pagamento nesta modalidade, se fazia necessária a individualização das matrículas das unidades autônomas, que conforme documento anexo, se deu na data de **22 de fevereiro de 2013**.

Por Fim, para início da entrega do imóvel aos adquirentes que já estivessem com o saldo quitado junto à construtora, se fazia necessária à instituição do condomínio, esta realizada em **28 de fevereiro de 2013**.

Ora Excelência, ligando os fatos pode-se perceber que, o empreendimento já se encontrava apto a ser entregue por parte da ré, com toda a documentação exigível a disposição, caracterizando desta forma a inadimplência da **Autora** a contar de **fevereiro de 2013**.

Como se verifica nos documentos acostados aos autos, a construtora sempre manteve os clientes informados sobre os acontecimentos relativos ao andamento da obra como, a previsão de atraso e utilização da carência pactuada no instrumento de compra e venda.

Ademais, a Ré **SW15**, por diversas vezes tentou uma composição amigável para compensar a Autora acerca da falta de possibilidade da entrega do imóvel até 28 de fevereiro de 2013.

Salienta-se que caso a unidade estivesse quitada, a unidade poderia ter sido entregue a partir de **28 de fevereiro de 2013**, o que efetivamente não ocorreu por falta de quitação do saldo por parte da Autora.

No caso presente, houve um reajuste no valor do saldo em virtude da incidência do índice do INCC - Índice Nacional de Construção Civil sobre o total do saldo devedor, e após a expedição do habite-se a correção pelo IGPM, multa de 2% e juros de mora de 1% ao mês sobre os valores não pagos.

Nesse sentido, o item 5 (cinco) do contrato firmado estabelece os critérios para correção, bem como apresenta expressa previsão acerca dos parâmetros para reajustes das parcelas, conforme se depreende do excerto adiante colacionado:

5 - CORREÇÃO MONETÁRIA

A presente transação é realizada com cláusula de correção monetária, cujo valor das parcelas, bem como o saldo devedor respectivo, serão atualizados monetariamente segundo as regras e prazos abaixo:

5.1 - Até a data prevista para a entrega das chaves e conclusão da edificação, será adotado como índice de atualização monetária o Índice Nacional de Custo da Construção - INCC divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

5.2 – Após a data prevista no item anterior, ou seja, a partir de 30 de junho de 2.012, após a apuração do saldo devedor, devidamente atualizado para aquela data, serão adotados novos índices em função do término do período de produção, a saber:

5.2.1 – No caso de financiamento do saldo devedor apurado junto à entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, será adotado o Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas até a data da efetiva contração do mútuo, quando, então, passará a ser regido pelas normas das entidades financeiras integrantes do SFH, atualmente igual à remuneração básica paga aos depósitos livres em caderneta de poupança.

5.2.2 – Em qualquer das hipóteses supra, a correção monetária incidirá sobre as parcelas mensais e sobre o saldo devedor.

5.3 – **Todas as regras e condições dos reajustes se encontram no corpo das Cláusulas Contratuais.**

Bem como a previsão de aplicação de multa e juros:

I – DA INADIMPLÊNCIA

14 - Que, a eventual falta de pagamento das parcelas constantes do item 3 do Quadro Resumo, em seus respectivos vencimentos, caracterizará a "mora solvendi" do **COMPRADOR**, mediante notificação judicial ou extra judicial, concedendo-lhe o prazo de 15 (quinze) dias para a purgação da mora, que se verificará mediante o pagamento do principal devidamente atualizado monetariamente, na forma prevista neste instrumento, juros de mora a razão de 1% (um por cento) ao mês e multa de natureza moratória, desde já pré-fixada em 2% (dois por cento), sobre o débito vencido devidamente atualizado e despesas de notificação, acrescido dos honorários de advogado, na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, despesas judiciais e extrajudiciais, e despesas de publicidade, comissão de leiloeiro ou de corretor de imóveis, na base de cinco por cento (5%) e seis por cento (6%), respectivamente, sobre o valor do débito (principal e acréscimos) em atraso, na hipótese de iniciada ou concluída a alienação dos direitos do **COMPRADOR** a terceiros, se for o caso.

Portanto, nos estritos termos contratuais, é regular a correção do saldo devedor e aplicação de multa e juros pelos índices e percentuais pactuados.

Ressalte-se que o objetivo da correção dos valores visa apenas garantir o equilíbrio econômico do contrato firmado tendo, portanto, a Autora concordado com a incidência de atualização, não havendo qualquer ilegalidade em tal cobrança. Pelo contrário, o INCC e o IGPM são próprios para este fim.

III.III – DAS DISPOSIÇÕES CONTRATUAIS – DA NECESSÁRIA MANUTENÇÃO DO PONTO DE EQUILÍBRIO FINANCEIRO DO CONTRATO – LEGALIDADE DA INCIDÊNCIA DO INCC – ÍNDICE NACIONAL DA CONSTRUÇÃO CIVIL.

O contrato firmado entre as partes prevê expressamente a correção de todas as parcelas que compõem o saldo devedor pelo INCC até expedição do habite-se.

Todavia, a Autora entende que é injusta a aplicação do INCC no período de carência contratual, mesmo não tendo realizado o pagamento das parcelas restantes do saldo.

Ora, tal alegação revela que a requerente só enxergam as cláusulas contratuais que convém e as interpreta segundo seus interesses, pois o instrumento apresenta expressa previsão que os reajustes incidirão até a conclusão do empreendimento.

Portanto, é regular a correção do saldo devedor pelo INCC, tendo em vista que é aplicado até a “data da entrega de chaves”, ocasião em que teria que estar quitado o contrato.

Ressalte-se que o objetivo da correção dos valores visa apenas garantir o equilíbrio econômico do contrato e ACOMPANHAR A VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL, não havendo qualquer ilegalidade a ser invocada. Pelo contrário, o INCC é próprio para este fim.

PORTANTO, SE O IMÓVEL CONTINUA SE VALORIZANDO COM O TRANSCURSO DO TEMPO, POR ÓBVIO NÃO HÁ JUSTO MOTIVO PARA QUE O ÍNDICE PREVISTO CONTRATUALMENTE NÃO SEJA APLICADO.

É, mister ressaltar que a aplicação deste índice é legalmente prevista e deve constar dos contratos de compra e venda, em razão da desvalorização da moeda envolvida no negócio, de forma a se evitar o enriquecimento ilícito de uma das partes em detrimento à outra.

O artigo 2º da Lei 10.192/01 dispõe que:

Art. 2º - “É admitida estipulação de correção monetária ou de reajuste por índices de preços gerais, setoriais ou que reflitam a variação dos custos de produção ou dos insumos utilizados nos contratos de prazo de duração igual ou superior a um ano.”

Salienta-se que o índice utilizado para a correção das parcelas, até a expedição do habite-se, foi o INCC, previsto em contrato e próprio para este fim, eis que criado para atualização dos valores relativos a construção, o que está de acordo com a decisão abaixo prolatada pelo STJ

“RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. INCC. POSSIBILIDADE. DISSÍDIO INTERPRETATIVO. NÃO CONFIGURAÇÃO. AUSÊNCIA DA DEMONSTRAÇÃO DA SIMILITUDE FÁTICA ENTRE AS HIPÓTESES CONFRONTADAS. FIXAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. AFERIÇÃO. SÚMULA 07/STJ.

1. Não demonstrada a similitude fática entre o caso confrontado e a situação concreta posta a desate, impossível o conhecimento do recurso pela via do dissenso interpretativo.

2. 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.

(...)

4. Recurso especial não conhecido.” (REsp 514371/MG, STJ, 09/11/2009) (grifou-se)

Por estas razões, as atualizações dos valores previstos no contrato de promessa de compra são devidas, nos termos do pacto firmado entre as partes e de acordo com a decisão do STJ.

No mesmo sentido é o entendimento da melhor jurisprudência:

“AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO - NULIDADE DA SENTENÇA - FUNDAMENTAÇÃO SUFICIENTE - PRELIMINAR REJEITADA - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - APLICABILIDADE - PRESTAÇÕES - VINCULAÇÃO AO SALÁRIO MÍNIMO - IMPOSSIBILIDADE - INCC - **LEGALIDADE DURANTE A CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL** - INPC - ALICAÇÃO NO PERÍODO POSTERIOR - REMUNERAÇÃO PELA CONCESSÃO DE PRAZO PARA PAGAMENTO - NECESSIDADE DE ACRESCER JUROS DE 6% AO ANO. (...) Como o **INCC reflete os custos da construção civil, considerando os preços de materiais, insumos, mão-de-obra, etc.**, só poderá incidir durante o período de construção do imóvel, sendo certo que, após a conclusão da obra, inclusive com a imissão do promitente comprador na posse do bem, deve o referido índice ser substituído pelo INPC, que melhor corrige o valor devido, conforme a variação da inflação. Contudo, é importante ponderar que a utilização do salário mínimo como indexador tinha o intuito de atualizar o valor das parcelas e, também, remunerar a concessão do prazo para pagamento. Dessa forma, determina-se que as prestações sejam reajustadas pelo INCC, durante o período de construção, e pelo INPC, após a entrega do imóvel, acrescidas, em ambos os casos, de juros de 6% ao ano, tendo como limite o valor de cada prestação, caso fossem corrigidas e remuneradas pelo salário mínimo.” (TJMG – Apelação Cível nº 1.0480.04.056821-8/001 – Des. Relator EDUARDO MARINÉ DA CUNHA – data da publicação: 16/09/2008 – grifo nosso).

“CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR - POSSIBILIDADE DE REVISÃO SEM FATO SUPERVENIENTE - PREÇO LIVREMENTE PACTUADO ENTRE AS PARTES - LEGALIDADE - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO - TABELA

PRICE - VEDAÇÃO - INCC - SUBSTITUIÇÃO PELO INPC APÓS ENTREGA DO IMÓVEL - REPETIÇÃO DE INDÉBITO INDEVIDA. (...) Ao se efetuar a atualização monetária nas hipóteses de compra e venda de imóveis a prazo, como vêm entendendo a doutrina e a jurisprudência de nossos Tribunais, **na fase de construção, o índice a ser adotado pode ser o índice setorial, no caso da construção Civil (INCC)**, entretanto, após a fase de execução da obra, o índice tem, obrigatoriamente, que ser o índice oficial, no caso o INPC, que, como é notório, representa a verdadeira variação da moeda e dos bens de consumo. A sanção prevista no artigo 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, devolução em dobro da quantia, somente se aplica quando há dolo ou culpa por parte do credor, o que não se aplica quando este cobrou taxas que se encontravam previstas em contrato. V.v. O uso da Tabela Price não induz em excesso censurável de modo a invalidar o contrato.” (TJMG – Apelação Cível nº 1.0702.00.004917-2/001 – Des. Relator VALDEZ LEITE MACHADO – data de publicação: 18/11/2008 – grifo nosso).

“CIVIL - APELAÇÃO CÍVEL - TEMPESTIVIDADE - INTERPOSIÇÃO ANTES DA PUBLICAÇÃO DA DECISÃO DOS EMBARGOS DECLARATÓRIOS - INSTRUMENTALIDADE - AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO - CAPITALIZAÇÃO - **INCC – LEGALIDADE** - EMPREITADA - ILEGITIMIDADE. - Desnecessária a reiteração de recurso de apelação interposto antes da publicação da decisão proferida nos Embargos Declaratórios. - Terceiros que não participem da relação jurídica regida pelo direito de consumidor não são parte legítima para a ação revisional de contrato. - **O INCC tem sido amplamente aceito e utilizado em contratos de promessa de compra e venda de imóveis, pois contempla a evolução dos custos dos materiais de construção, preservando o valor da moeda em face do efeito inflacionário, trazendo equidade ao adimplemento contratual.** – Encargos contratuais devem ser suportados pelo consumidor diante da ausência de abusividade das cláusulas. - Apelo improvido. ” (TJMG – Apelação Cível nº

1.0024.04.413030-0/001 – Des. Relator BARROS LEVENHAGEN –
data de publicação: 07/06/2008 – grifo nosso).

Desta forma, verifica-se que, entre a assinatura do contrato de compra e venda e a quitação do preço, existe um lapso temporal, em tese, não mensurável, que variam de acordo com cada caso.

Sendo assim, dúvidas não pairam quanto à necessidade de aplicação do INCC para correção do saldo devedor, sob pena de nítido prejuízo à Construtora Ré.

Ademais, nos termos do Contrato de Compra e Venda, restou convencionado entre as partes, por livre e espontânea vontade, que a correção monetária se daria com base no INCC - Índice Nacional da Construção Civil, demonstrando a sua legalidade e o seu conhecimento por parte da Autora.

Isto posto, resta evidente que a correção monetária pelo INCC - Índice Nacional da Construção Civil, é válida e legal, motivo pelo qual a insurgência dos Autores não merece prosperar.

III.IV– Da validade da tolerância para entrega do imóvel.

Inobstante a Autora em momento algum em sua peça inicial, insurgirem a validade da cláusula que prevê a tolerância de 180 dias na entrega do imóvel, apenas se mostra contrariada a correção no que compreende o período de carência da entrega, pactuado contratualmente:

G - DA CONCLUSÃO DAS OBRAS E IMISSÃO DE POSSE

10 - A conclusão das obras está prevista para o dia 30 de junho de 2012, com uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, observado o disposto na cláusula 12ª. abaixo, quando o **COMPRADOR** será imitado na posse da unidade autônoma, desde que esteja em dia com suas obrigações e que seja firmada a competente escritura onde esteja pactuado o financiamento.

Ressalte-se que não há ilegalidade na cláusula que estipulou a possibilidade de entrega das unidades com a tolerância de 6 (seis) meses

independente de multa, verdade é que é clausula razoável, destituída de abuso, encontrando guarida na maioria das avencas e amplamente aceita pelos tribunais, como se verifica:

“Compromisso de compra e venda Indenização-Cerceamento de defesa Inocorrência Dilação probatória desnecessária para o deslinde da controvérsia Alegação de atraso da requerida na entrega da obra Descabimento Cláusula prevendo o prazo de tolerância de 120 dias úteis que não se mostra abusiva, mesmo em se tratando de contrato de adesão Dilação por tempo razoável para acobertar fatores extras que podem demandar maior tempo para a construção do empreendimento (...) Inadimplemento contratual da ré afastado. Improcedência corretamente decretada. Recurso improvido” (Apel. 913187817.2008.8.26.0000, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 13-07-2011).

“Compromisso de compra e venda. Dano moral e material. Autor afirma que o atraso na entrega da obra lhe causou diversos prejuízos, pretendendo a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais e materiais. Possibilidade de atraso da obra por seis meses prevista em contrato. (...) Manifesta improcedência da ação.” (Apel. 0111.961-28.2009.87.26.0002, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 09/12/2010).

“compromisso de compra e venda. aquisição de unidade autônoma. alegação de cláusula abusiva. descabimento. cláusula prevendo o prazo de tolerância de 180 dias que não se mostra abusiva, inclusive este prazo é de praxe nas negociações envolvendo imóvel em construção. superveniência de atraso na entrega da unidade condominial por 05 (cinco) meses apontada em sede de apelação. autores que não demonstraram satisfatoriamente os prejuízos materiais sofridos, principalmente no que tange ao pagamento de alugueres. recurso desprovido”(Apel. nº: 0121178-92.2009.8.26.0100, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 31/01/2012).

Ademais, os autores eram maiores, capazes e esclarecidos, à época da celebração do contrato, gozando de plena condição para analisar a situação. Não eram obrigados a aceitar a disposição em testilha, se entendesse prejudicial.

III. V - DO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL PERPETRADO PELA AUTORA

Ocorre que, a partir junho de 2012 a Autora, injustificadamente, deixou de efetuar o pagamento das parcelas nas datas avençadas no contrato. Encontrando-se inadimplente, dando ensejo a aplicação da Cláusula 14 do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, a qual prevê:

“I – DA INADIMPLÊNCIA

14 - Que, a eventual falta de pagamento das parcelas constantes do item 3 (três) do Quadro Resumo, em seus respectivos vencimentos, caracterizará a “mora solvendi” do **COMPRADOR**, mediante notificação judicial ou extra judicial, concedendo-lhe o prazo de 15 (quinze) dias para a purgação da mora, que se verificará mediante o pagamento do principal devidamente atualizado monetariamente, na forma prevista neste instrumento, juros de mora a razão de 1% (um por cento) ao mês e multa de natureza moratória, desde já pré-fixada em 2% (dois por cento), sobre o débito vencido devidamente atualizado e despesas de notificação.”

Considerando a documentação acostada e o lapso temporal decorrido desde o vencimento da primeira parcela inadimplida, denota-se que foram exauridos todos os meios suasórios na cobrança do débito, inclusive mediante notificações extrajudicial enviadas a Autora em **22/01/2014, conforme verifica-se, pela certidão expedida pelo escrevente do 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Capital**, que, tentou diversas vezes em dias e horários diferentes, bem como deixou recados para que a Autora comparecesse a fim de tomar conhecimento da notificação, sendo que em total desinteresse, não atendeu a qualquer solicitação.

A Autora, com o intuito de inverter a inadimplência perpetrada, realizou diversas reclamações junto ao PROCON, sendo que diverso da sua falsa alegação, todas foram respondidas a contento, permanecendo a inadimplência por falta de pagamento das parcelas restantes.

Após efetivada a notificação, competia a Autora efetuar o pagamento do débito no prazo de 15 dias, fato que não ocorreu. Portanto, rescindido está o contrato e de pleno direito, como expressamente previsto na sua Cláusula 14 § 1º, verbis:

“§ 1.º - O não atendimento à notificação retro implicará na rescisão automática do presente instrumento, ocasião em que o **COMPRADOR** a título de cláusula penal, perderá em favor da **VENDEDORA** 50% (cinquenta por cento) de todas as importâncias já pagas, seja a que título for.”

Deixando a Autora e promitente compradora de honrar os pagamentos das parcelas do preço, resulta claro o inadimplemento, implicando na rescisão automática, conforme acima visto.

As Requeridas encontram-se privadas da disponibilidade do bem, em razão da falta de pagamento e justificativas da Autora, arcando desde a expedição do habite-se do condomínio em 15 de janeiro de 2015, com o ônus da depreciação do imóvel, fato este inegável frente ao atual cenário imobiliário.

Diante da falta de pagamento das parcelas do preço e não tendo a Requerida atendido aos termos da Notificação Extrajudicial, caracterizou-se o inadimplemento contratual, com a possibilidade da Autora, nos termos acima expendidos, obter a rescisão do mesmo, cumulada com a indenização pelas perdas e danos.

III.VI - DA IMPOSSIBILIDADE DE FINANCIAMENTO DO SALDO POR PARTE DA VENDEDORA:

A autora, colaciona em seus absurdos pedidos, que este juízo determine que as Rés procedam o financiamento do saldo em seu favor, tendo em vista a sua impossibilidade de financiar junto a uma instituição bancária.

Sob nenhum fundamento, se afigura possível tal pleito, senão vejamos a clausula 11 invocada pela Autora:

“11 – DA CONFISSÃO DE DÍVIDA

O **COMPRADOR** declara expressamente ter pleno conhecimento de que a totalidade do preço será quitada por ocasião do financiamento a ser obtido junto a entidade do SFH – Sistema Financeiro da Habitação, não podendo restar nenhum saldo devedor em aberto.

Na hipótese de haver saldo em aberto, tendo em vista a quitação da totalidade do preço que se operará no instrumento de financiamento, o valor em aberto poderá ser financiado pela **VENDEDORA**, tendo como condição:

- a) Que sobre o valor a ser financiado pela **VENDEDORA**, a título de *pró-soluto*, as parcelas serão acrescidas de juros de tabela price, na base de 12% (doze por cento) ao ano, além de correção monetária mensal, com base nos índices constantes deste instrumento;
- b) Que o débito seja garantido por confissão de dívida, com dois avalistas idôneos cujo cadastro e crédito devam ter aprovação prévia da **VENDEDORA**, razão pela qual os mesmos deverão ser indicados com 30 (trinta) dias de antecedência da data prevista para a formalização do financiamento;
- c) Poderão as parcelas da indigitada confissão de dívida serem representadas por Notas Promissórias;
- d) Que a confissão de dívida será firmada em ato concomitante com o instrumento que pactuar o financiamento, sendo que recusa do **COMPRADOR** ou dos avalistas em firmá-la, autorizará a ela **VENDEDORA** a que não firme o respectivo instrumento e deixe de proceder a competente entrega das chaves da unidade autônoma;
- e) Sendo o parcelamento da quantia não abrangida pelo financiamento ou não quitada a título de poupança, mera liberalidade da **VENDEDORA**, a não aprovação dos avalistas, ou mesmo a falta de suas respectivas indicações, ensejará a cobrança a vista da parcela complementar do preço.”

Tal possibilidade abre pretexto a possível financiamento a ser concedido pela vendedora de eventual saldo não abrangido pelo recurso obtido junto a instituição bancária.

Em hipótese alguma, a construtora seria obrigada a financiar a totalidade do preço, sendo clara a redação de que “**PODERERIA**” ou seja eventualmente, realizar confissão de dívida para eventual pequena parcela de saldo não comportada pelo financiamento.

Saliente-se a Ré tem como objeto social a construção de unidades imobiliárias, e não a concessão de crédito como pretende a autora.

Desta forma, impossível que seja a Ré obrigada a formalizar confissão diversa do pactuado no instrumento de compra e venda.

III.VII - DA CORRETA APLICAÇÃO DOS JUROS, CORREÇÃO MONETÁRIA, MULTA E COBRANÇA DE SALDO (RESÍDUO).

A Autora sempre teve ciência inequívoca da data de vencimento das parcelas do preço do imóvel jamais guardou qualquer relação com o andamento ou conclusão das obras.

Nesse diapasão, importante esclarecer que partes pactuaram, livremente, que sobre os valores em aberto incidiriam correção monetária e juros remuneratórios de 12% (doze por cento) ao ano, com amortização pelo sistema Price.

Ademais, na ocasião da formação da relação contratual a Autora poderia ter quitado o imóvel à vista, preferindo pagá-lo de forma parcelada.

Assim, não procede a intrínseca tentativa de congelamento do saldo devedor da unidade.

Com efeito, o sistema de amortização francês, conhecido como Tabela Price, adotado pelo contrato, não implica juros capitalizados, mas na simples distribuição dos juros e do capital em parcelas justas durante o período estabelecido na avença para amortização do empréstimo.

De acordo com Paulo Sandroni, a Tabela Price consiste em:

“Sistema de amortização de dívidas em prestações iguais, compostas de duas parcelas, uma de juros e a outra do principal, isto é, do capital inicialmente emprestado. A Tabela Price deve seu nome provavelmente ao inglês R. Price, que durante o século XVIII

relacionou a teoria dos juros compostos às amortizações de empréstimos, e se denomina também sistema francês de amortização (...) Na medida em que a prestação é composta de dois elementos - uma parte de juros e outra do principal -, a fórmula permite calcular os juros devidos na primeira parcela e, por subtração da prestação que se deseja pagar, a parcela do principal que se deseja amortizar” (Dicionário de Economia e Administração, São Paulo: Editora Nova Cultural, 1996, p. 404).

A fórmula da Tabela Price é desenvolvida para determinar um fator que multiplicado pelo valor do principal venha resultar um montante de prestação constante no tempo. O mérito desse método é o de permitir que um valor seja amortizado no tempo estipulado, apropriando-se, sempre, uma parcela de juros que se apura multiplicando a taxa mensal pelo saldo devedor. Esse valor de juros, deduzido do valor da prestação calculada pelo fator da fórmula, resultará no valor da amortização, que será deduzido do saldo.

No período seguinte, é sobre este novo saldo apurado que a mesma taxa de juros voltará a incidir para se apurar os novos juros da prestação. Assim ocorre sucessivamente. Pode-se observar que, em nenhum momento, se processa qualquer mecanismo de capitalização, vale dizer, de incorporação dos juros ao saldo devedor que sirva como base para cálculo de novos juros.

Assim, inexistente afronta à Súmula no 121 do Excelso Supremo Tribunal Federal, in verbis:

Súmula 121. É vedada a capitalização de juros, ainda que expressamente convencionada. Com efeito, em qualquer Sistema Price, os juros serão sempre decrescentes e as amortizações crescentes, em valores reais.

Não há que se falar, portanto, juros sobre juros no Sistema Price de amortização de uma dívida, pois os juros são simples e sempre calculados sobre o saldo devedor remanescente, que nunca incorpora juros anteriores.

Nesta direção, trilha a jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça e do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, como se depreende dos julgados:

“Não configura capitalização dos juros a utilização do sistema de amortização introduzido pela Tabela Price nos contratos de financiamento habitacional, que prevê a dedução mensal de parcela de amortização e juros, a partir do fracionamento mensal da taxa convencionada, desde que observados os limites legais, conforme autorizam as Leis n. 4.380/64 e n. 8.692/93, que definem a atualização dos encargos mensais e dos saldos devedores dos contratos vinculados ao SFH” (STJ, REsp 587.639-SC, Rel. Min. Franciulli Neto, j. em 22.06.04).

“Legalidade da adoção do Sistema Francês de Amortização nos contratos de mútuo para aquisição de imóvel pelo SFH. Precedentes: REsp 600.497/RS, 3ª T., Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, DJ 21/02/2005; AgRg no Ag 523.632/MT, 3ª T., Rel. Min. Antônio de Pádua Ribeiro, DJ 29/11/2004; REsp 427.329/SC, 3ªT., Rel. Min. Nancy Andrighi, DJ 09/06/2003” (STJ, REsp 643.933-PR, Rel. Min. Luiz Fux, j. Em 26.04.05).

“SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - Reajuste de prestações - Utilização da tabela Price - Admissibilidade - Prática que não constitui capitalização de juros - Recurso não provido” (TJSP, Apelação Cível no 944.250-6, 21ª Câmara de Direito Privado, Rel. Antonio Marson, j. em 28.09.05).

“SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO – Tabela ‘Price’ – Alegada capitalização dos juros – Improriedade - Adoção que não caracteriza o anatocismo vedado em lei – Legalidade – Recurso improvido” (TJSP, Apelação Cível nº 1.143.912-2, 22ª Câmara de Direito Privado, Rel. Roberto Bedaque, j. em 28.11.06).

“SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - Compromisso de compra e venda - Revisão contratual - Impugnação da Tabela Price -

Mera forma de amortização da dívida - Juros efetivos dentro do limite estabelecido em contrato - Inocorrência de anatocismo - Recurso improvido” (TJSP, Apelação Cível no 252.716-4/6-00, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Elliot Akel, j. em 27.02.07).

Por outro lado, o índice de correção monetária empregado, quando na função de recompor o poder monetário, não implica em abusividade, mantendo atualizados os valores devidos, sem ocasionar qualquer forma de lucro ou prejuízo para as partes. Os juros remuneratórios, de seu turno, não destoam do artigo 591 do Código Civil e do Decreto no 22.626/33 (Lei da Usura), não devendo prosperar a alegação de que estaria sendo imposta maior onerosidade com a reprogramação do prazo de conclusão das obras, não se admitindo outro entendimento.

Ademais, nada mais do que o permitido em lei foi inserido ao saldo devedor da autora inadimplente, o contrato estabelece a cobrança de multa de 2% e juros mensais de 1%, tudo de acordo com a legislação vigente e plenamente aplicável conforme jurisprudência abaixo:

PROVA JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA NÃO EVIDENCIADA CERCEAMENTO DE DEFESA INOCORRÊNCIA PRELIMINAR REJEITADA.COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE INADIMPLENTO DOS COMPROMISSÁRIOS COMPRADORES TABELA PRICE MERA FORMA DE AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA COBRANÇA DE JUROS EFETIVOS ALÉM DO LIMITE CONTRATUAL NÃO DEMONSTRADA PRECEDENTE DO STJ ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA RECONHECIDA REDUÇÃO DA RETENÇÃO PARA 30% DOS VALORES PAGOS ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA RECONHECIDA REDUÇÃO DA MULTA PARA 2% NOS TERMOS DO ARTIGO 52, § 1º DO CDC. (TJ-SP - APL: 9286445062008826 SP 9286445-06.2008.8.26.0000, Relator: Elliot

Akel, Data de Julgamento: 14/08/2012, 1ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 14/08/2012)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ATRASO. INDENIZAÇÃO. Atraso na entrega de imóvel adquirido na planta. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. **Legalidade de prorrogação de prazo de entrega (180 dias).** Inadimplemento caracterizado. Danos materiais. Lucros cessantes devidos. **Aplicação de índices de atualização INCC até o prazo final para conclusão da obra e do IGP-M após.** Efeitos da mora da ré que não podem ser transferidos aos promissários-compradores. **Solução que permite também a justa reposição da moeda. Incidência de juros compensatórios que podem ser cobrados, mesmo com a mora, uma vez que visam à remuneração pelo capital pago de modo parcelado.** Juros moratórios, no entanto, não podem, e foram bem afastados. Impossibilidade de o inadimplente cobrar pelo cumprimento da obrigação. Danos morais. Ainda que em tese possível a indenização, não houve comprovação da época do casamento. Sentença reformada. Recurso dos autores parcialmente provido. Recurso da ré desprovido. (TJ-SP , Relator: Ana Lucia Romanhole Martucci, Data de Julgamento: 21/05/2015, 6ª Câmara de Direito Privado)

PRELIMINAR Ilegitimidade passiva Inadmissibilidade Documentos juntados onde pode ser verificado que as rés pertencem ao mesmo grupo econômico Vinculação entre elas que desperta a legítima expectativa de solidez do empreendimento Preliminar afastada. **REVISIONAL DE CONTRATO C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, MORAIS E LUCROS CESSANTES** Ação julgada parcialmente procedente Atraso na entrega do empreendimento Inexistência de excludente de culpa das rés Descumprimento contratual devidamente caracterizado Suspensão da exigibilidade das parcelas com vencimento após o prazo para a efetiva data da entrega é válida Porém, **os valores das parcelas devem ser atualizados pela variação do INCC** **CONDENAÇÃO PELO ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE - SALDO DEVEDOR -**

Congelamento do preço - Inadmissibilidade - Correção pelo índice IGP-M a partir do prazo estipulado para entrega da obra que se mostra cabível DANO MATERIAL Valores referentes a aluguel e taxa condominial que devem ser os autores ressarcidos desde a ocorrência do inadimplemento contratual, ou seja, 01.12.2012 - DANO MORAL - Inocorrência - Verba indevida - Hipótese de mero descumprimento contratual - Sentença parcialmente reformada, com o acolhimento do pedido dos autores com relação ao ressarcimento dos valores dispendidos com o aluguel e acolhimento parcial do pedido das rés, para que o valor das parcelas sejam atualizadas, afastando-se o congelamento - Recursos parcialmente providos. (TJ-SP , Relator: Percival Nogueira, Data de Julgamento: 29/04/2015, 6ª Câmara de Direito Privado)

Portanto, todos os valores cobrados estão em plena consonância com o pactuado no contrato firmado entre as partes, inexistindo qualquer irregularidade sobre as cobranças e correções efetuadas **conforme depreende-se da planilha de evolução anexa**, devendo ser julgado totalmente improcedente o pedido relativo à alteração dos valores devidos.

Leviano considerar o absurdo laudo acostado a fls 181/189, onde o contador, a esponte própria, fazendo as vezes do Poder Judiciário, desconta do saldo os valores eventualmente pagos a título de corretagem, alugueis que entende que a autora deveria ter recebido, “determinando” ainda que os valores sejam descontados de forma dobrada.

III.VIII - DA IMPOSSIBILIDADE DE DEVOLUÇÃO DAS TAXAS DE CONDOMÍNIO PAGAS PELOS AUTORES – PACTA SUNT SERVANDA

De acordo com a cláusula 24.16 “b” do Instrumento de Compromisso de Venda e Compra, anexo nos autos, todas as despesas com a unidade são de responsabilidade da autora desde a data de disponibilização do imóvel, que ocorreu em fevereiro de 2012, independente das chaves terem sido entregues.

A autora tinha plena ciência do pagamento, conforme conta na cláusula 24.16 “b” do contrato celebrado com as Rés, in verbis:

“24.16 - É de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR** o pagamento das despesas:

b) - com IPTU e taxas, a partir da data prevista para a entrega das chaves da unidade autônoma, indicada em comunicação a ser encaminhada pela **VENDEDORA**; quando da entrega das chaves, o **COMPRADOR** reembolsará a **VENDEDORA** do valor por ele eventualmente devido de uma só vez, corrigido monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se como índice-base o divulgado no segundo (2º) mês anterior ao de cada pagamento efetuado pela **VENDEDORA** e como índice-reajuste o divulgado no segundo (2º) mês anterior ao do efetivo reembolso; eventual atraso nesse reembolso acarretará a imediata incidência das penalidades moratórias previstas para o não pagamento do preço da compra e venda, ora compromissada.”

Logo, todas as despesas incidentes sobre a unidade compromissada devem correr por conta dos Compromissários Compradores desde a disponibilização da unidade.

A verdade é, que com a unidade pronta, e a disposição para entrega após a quitação do saldo com pagamento do preço conforme contrato firmado, coube as autoras, após o vencimento do prazo para quitação, a obrigação com encargos e taxas inerentes a unidade, uma vem que só não recebiam as chaves em decorrência de sua inadimplência, tendo em vista que deveriam quitar o preço, e receber as chaves da unidade em 15 de setembro de 2012.

Em recentíssima decisão o Tribunal de Justiça deste Estado assim decidiu:

Apelação - Declaratória de indenização de dívida c/c danos morais - A taxa condominial é devida pelos adquirentes desde a data da disponibilização do imóvel por ausência de demonstração da responsabilidade da ré-emprededora pela liberação do financiamento junto à CEF - Dano moral - Inocorrência - Mero dissabor - Princípio da causalidade O ônus de arcar com as verbas sucumbenciais pertence à parte que deu causa ao ajuizamento da ação - Sentença modificada - Recurso a que se dá provimento. (TJ-SP, Relator: Luis Mario Galbetti, Apelação nº 1008658-36.2013.8.26.0100, Data de Julgamento: 20 de março de 2015, 7ª Câmara de Direito Privado)

Sendo assim, a obrigação com o pagamento das despesas condominiais decorre da disponibilização da unidade, não se tratando de cobrança indevida, devendo ser respeitado o princípio da *pacta sunt servanda*.

III.IX - DA PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO EM DOBRO DO VALOR PAGO.

Na remota hipótese de se entender cabível a restituição da quantia paga, o que se faz apenas em respeito ao princípio da eventualidade, cumpre esclarecer que a pretendida devolução em dobro, não deve prosperar, na medida em que a hipótese dos autos não se enquadra àquela contida no art. 42 e seu parágrafo único, os quais, por óbvio, devem ser analisados em conjunto, não havendo como se pretender a aplicação do parágrafo único sem que restem caracterizadas as situações descritas em seu caput, senão veja-se.

A cobrança de uma dívida é ação regular do credor em relação ao devedor, e justamente por este motivo o Código de Defesa do Consumidor não a impede. O que está proibido é a cobrança abusiva, ou seja, aquela constante do art. 71 do CDC:

“Utilizar, na cobrança de dívidas, de ameaça, coação, constrangimento físico ou moral, afirmações falsas, incorretas ou enganosas ou de qualquer outro procedimento que exponha o consumidor, injustificadamente, a ridículo ou interfira com seu trabalho, descanso ou lazer: Pena – Detenção de três meses a um ano e multa.”

Ou seja, para que se defina o exato sentido da abusividade da cobrança, ambos os artigos devem ser examinados em conjunto: a norma contida no caput do art. 42 e o tipo penal delineado pelo art. 71. Nas palavras de Rizzatto Nunes, em seus comentários ao Código de Defesa do Consumidor – 5 ed. Ver. Atual e ampl.- São Paulo, Saraiva, 2010, p. 594: “a simples leitura do contido no caput do art. 42 pode levar a equívocos”.

Assim, a interpretação das regras que permitem a cobrança deve levar em conta, de um lado, o direito de o credor cobrar e, de outro, o direito de o devedor não ser atingido em sua integridade de vida privada, honra e imagem. E, nesse sentido, é absolutamente seguro afirmar que nem toda cobrança viola os direitos do devedor.

No mesmo sentido;

APC 20000110816017 DF Relator(a): VERA ANDRIGHI
Julgamento: 01/03/2004; Órgão Julgador:5ª Turma Cível Publicação:
DJU 29/04/2004 Pág. : 57 Ementa DIREITO DO CONSUMIDOR.
REPETIÇÃO DE INDÉBITO. PAGAMENTO EM DOBRO
PREVISTO NO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 42 DO CDC. NÃO
INCIDÊNCIA. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. I - A
PENALIDADE PREVISTA NO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 42
DO CDC TEM COMO PRESSUPOSTO A FALHA NO SERVIÇO
DE COBRANÇA DE PRESTAÇÕES NOS CONTRATOS DE
CONSUMO, E NÃO A COBRANÇA DE VALORES QUE
ENCONTRAVAM SUPORTE EM CLÁUSULA CONTRATUAL,
AINDA QUE POSTERIORMENTE ESSA CLÁUSULA TENHA
SIDO CONSIDERADA ABUSIVA, PORQUE ATÉ ENTÃO
ESTAVA EM PLENA VIGÊNCIA. II - CONSTATADA A
SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA, CADA PARTE ARCARÁ COM
OS HONORÁRIOS DE SEU ADVOGADO E COM METADE DAS
CUSTAS PROCESSUAIS, TAL COMO DECIDIDO NA R.
SENTENÇA. III - APELAÇÃO CONHECIDA E IMPROVIDA

Esses direitos do devedor somente são violados quando o credor pratica atos de cobrança em completo abuso de direito, o que, evidentemente, não se mostra no caso em tela, onde a cobrança efetivada conforme o contratualmente previsto.

O já citado doutrinador dá uma lição bastante clara nesse sentido:

“A Lei nº 8.078, atenta e esse estado real de coisas, resolveu, então, limitar o exercício da ação de cobrar do credor. Este continua podendo cobrar, porém as ações que ele está autorizado a praticar somente podem ser aquelas que não configurem abuso do seu direito. E é aí que entra o art. 71, para permitir a elucidação da norma que trata da cobrança. Então, é de estabelecer que o exercício regular do direito de o credor cobrar seu crédito está garantido. Ele pode ingressar com ação judicial para fazê-lo. Pode, também, efetuar a cobrança por telefone ou por carta (...)”

Dessa forma, não tendo as rés exercido tal direito de forma abusiva tendo efetuado cobrança prevista e inclusive informando á Autores por meio de carta, não há como se pretender aplicar a regra contida no parágrafo único do art. 42, voltada justamente ao fornecedor ou comerciante que extrapola os limites do exercício regular de seu direito e acaba por violar direitos intrínsecos do consumidor.

Ora, se as rés jamais tomaram conhecimento dos problemas narrados pela Autora, a cobrança dos valores utilizados para pagar a taxa de interveniência não se mostra ilegítima, caracterizada está, em verdade, a hipótese de engano justificável, contido no parágrafo único do art. 42, haja vista a absoluta inexistência de má-fé por parte das Rés, muito pelo contrario, apenas efetuaram cobrança de valores pré-estabelecidas em total consonância com as estipulações contratuais.

Conclui-se, portanto, pela inaplicabilidade da restituição em dobro, na medida em que, por conta de engano justificável, as cobranças se deram de forma legítima, e, ainda na remota hipótese de se entender pela ilegitimidade de tal cobrança, não houve qualquer má-fé por parte das Rés.

De rigor, portanto, que seja afastada a pretensão de recebimento em dobro dos valores cobrados, reconhecendo-se a improcedência de tal pedido.

III.X - DA IMPOSSIBILIDADE DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS

A Autora requer genericamente condenação a título de dano moral, todavia, tal pleito não pode ser acolhido, porque nenhum tipo de angústia, dor ou sofrimento foi causado à Autor por culpa das Rés.

Não restou comprovado nos autos qualquer tipo de abalo psíquico capaz de caracterizar o arbitramento de danos morais experimentados, tendo em vista que conforme já dito anteriormente a cobrança da intermediação imobiliária ocorreu de forma correta, sem qualquer tipo de infringência às leis vigentes, bem como as cobranças de condomínio foram pagas voluntariamente pela Autora por força do instrumento firmado, e a negativação se deu após exaustiva tentativa de cobrança dos valores em aberto, e conforme procedimento específico para esse fim.

Assim, as frágeis alegações de danos morais sofridos pela Autora não deve prosperar sob qualquer ângulo de enfoque de vista.

Observe-se que a posição jurisprudencial do STJ, até mesmo quando comprovadamente existe culpa da vendedora pelo atraso na entrega da obra, não admite a ocorrência de indenização por Dano Moral, senão vejamos:

PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA CONCLUSÃO DA OBRA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. DANO MORAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. O simples atraso na construção de imóvel prometido a venda não acarreta, por si só, dano moral. (...) A questão dos autos é definir se o atraso na construção e entrega de imóvel gera, só por isso, dano moral. Entendo não assistir razão aos recorrentes. Com efeito, a situação referida foi entendida como descumprimento contratual, o qual, como cediço, "... por si só, pode acarretar danos materiais e indenização por perdas e danos, mas, em regra, não dá margem ao dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade. Embora a inobservância das cláusulas contratuais por uma das partes possa trazer desconforto ao outro contratante – e normalmente o traz - trata-se, em princípio, do desconforto a que todos podem estar sujeitos, pela própria vida em sociedade " (REsp 202.564/RJ, relatado pelo eminente Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 01/10/2001). No caso específico do imóvel prometido à venda e não construído no lapso aprazado, esta Corte já teve a oportunidade de se pronunciar, assentando: "AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL NÃO ADMITIDO. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. DESCUMPRIMENTO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. 1. Esta Corte já decidiu não ter cabimento a indenização por danos morais decorrente do descumprimento de contrato de compra e venda de imóvel. Precedentes. 2. Agravo regimental desprovido." (AGA n. 442.548/RJ, relatado pelo eminente Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, DJ de 21/10/2002).

"CONTRATO DE COMPRA E VENDA. REGISTRO DA INCORPORAÇÃO: ART. 32 DA LEI Nº 4.591/64. FUNDAMENTO NÃO ATACADO: NÃO CONCLUSÃO DAS OBRAS. PRECEDENTES DA CORTE. (...) 2. Evidentemente, a ruptura de negócio de compra e venda, em tese, não acarreta dano moral. A revisão de condenação por dano moral, porém, somente poderia ser feita no especial se viesse amparado o recurso em paradigma próprio, prequestionada a disciplina legal invocada, o que não ocorre, no caso. 3. Recurso especial não conhecido" (REsp n. 196.040/MG, relatado pelo eminente Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, DJ de 27/03/2000).

Neste último julgado, embora mantendo o dano moral graças a impropriedade técnica do recurso, a egrégia Terceira Turma adotou os seguintes fundamentos, os quais corroboro:

"Em tese, teria razão a empresa recorrente no que concerne ao dano moral. Realmente, não faz o menor sentido impor condenação por dano moral em decorrência de não cumprimento de contrato de compra e venda de bem imóvel. É uma demasia considerar o dano moral como fruto de desgaste 'com a atitude inédita da R. em não dar cumprimento ao que determina a Lei e aplicar um 'verdadeiro conto do vigário' a milhares de brasileiros' ". A situação dos autos é ainda mais branda que a retratada no v. aresto, porquanto in casu subsiste a perspectiva de conclusão da obra, não havendo notícia de falência da incorporadora ou de qualquer outro obstáculo intransponível à realização da avença. Por fim, não foi imputado à construtora qualquer ato lesivo à honra dos demandantes ou que haja excedido as conseqüências inerentes à própria demora cogitada. Isso posto, não conheço do recurso especial. (RECURSO ESPECIAL Nº 592.083 - RJ (2003/0157102-3) RELATÓR MINISTRO CESAR ASFOR ROCHA – Doc. 06).

Em conclusão, o mero dissabor alegado pelos Autores não pode ser alçado ao patamar do dano moral, mas somente aquela agressão que exacerba a naturalidade dos fatos da vida, causando fundadas aflições ou angústias no espírito de quem ela

se dirige, não podendo a indenização por dano moral ser banalizada, muito menos aplicada ao presente caso.

V - DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por todo o exposto, requer que seja a presente ação julgada totalmente IMPROCEDENTE, com a condenação da Autora ao pagamento das custas processuais, honorários advocatícios na ordem de 20% sobre o valor da causa e demais ônus da sucumbência.

Outrossim, as Rés requerem a produção de todos os meios de prova, especialmente o depoimento pessoal da Autora, sob pena de confissão, perícias, oitiva de testemunhas, juntada de novos documentos, entre outras que se fizerem necessárias.

Por fim, requer que todas as intimações de atos deste processo sejam feitas exclusivamente em nome de CARLOS VINICIUS DE CASTRO, OAB/SP 308.597, nos termos do Capítulo 4, Seção 3, item 62, das normas da Egrégia Corregedoria.

È o que se submete á elevada apreciação de Vossa Excelência, pedindo deferimento.

São Paulo, 02 de junho de 2.015.

Carlos Vinicius de Castro

OAB/SP nº 308.597