

RESPONSABILIDADE DO ESTADO

INTERNAÇÃO HOSPITALAR

Recurso re -
Tribunal TJSP
Relator Ralpo Oliveira

OBRA CONCLUÍDA — APLICAÇÃO DO ÍNDICE SETORIAL DA CONSTRUÇÃO CIVIL - "SINDUSCON" - INADMISSIBILIDADE

RESUMO

- O Tribunal «a quo» decidiu a causa à base dos seguintes fundamentos: «Cuida-se de ação de consignação em pagamento, julgada improcedente, em que se pretendia saldar prestação de compra de imóvel a prazo, não aceita pela vendedora, por não ter se aplicado o índice do SINDUSCON. Entende o autor, ora apelante, que o correto índice de reajuste é o IPC, pois assim estabelecido em termo aditivo de confissão de dívida. Infere-se dos autos que o compromisso de venda e compra do imóvel foi firmado em 30/12/88 e, quando concluída a construção houve o repasse do financiamento ao agente financeiro do SFH, no caso, a Caixa Econômica Federal. O saldo remanescente, foi financiado pela vendedora, apelada, para pagamento de acordo com o estipulado no referido aditamento de confissão de dívida, aplicando-se para correção, o índice do SINDUSCON. Tal índice foi criado para manter o equilíbrio entre as prestações dos compromissos de venda e compra de imóveis, durante sua edificação, por isto que é sufragado o entendimento de que é válida a sua instituição, para os imóveis adquiridos antes ou durante essa fase, não se configurando hipótese de condição potestativa, mesmo que não tenha sido extinto o índice inicialmente adotado, bastando que o custo da construção o tenha suplantado, o que se afirma justo, pois, caso contrário, as construtoras sofreriam injusto prejuízo. Inobstante, a contrário senso, assemelha-se, considerando-se o necessário equilíbrio das partes contratantes, que a recíproca é verdadeira, concluída a obra, não se há mais falar em aplicá-lo, porque, sempre haverá um índice de atualização de moeda, se houver instabilidade. De se frisar neste ponto, e justamente o porquê, do emprego do termo da atualização da moeda, é que, a partir do término da obra, há que se referir a correção da prestação e não mais em reajuste, que vai além, sendo a prestação, embutindo, também, o aumento do custo. Este Tribunal já decidiu: «Consignação em pagamento - Índice de correção - Extinção da OTN - Reajuste pelo índice do SINDUSCON - Inadmissibilidade - Atrrelamento do preço à correção monetária oficial, sem qualquer ressalva a índice alternativo - Impossibilidade, ademais, da aplicação de índice setorial às construções findas - Art. 75, da Lei 7.799/89» (TJSP, Ap. Civ. 197.563.2-SP, Rel. Des. Ralpo Oliveira, j. 26/11/92). (...) No vertente, tem-se de avença, cláusula 4.2, que para o caso de reajustamentos das parcelas, se extinta a OTN, ou em qualquer hipótese e seu valor não acompanhar o índice real de inflação, previu-se a aplicação do índice que refletisse a realidade do mercado da construção civil, correspondente ao SINDUSCON. Das previsões, nenhuma delas, aqui, se verificou, pois o aditamento ao contrato, confissão de dívida, foi firmado, tão somente, porque finda a construção e, repassado o financiamento ao agente financeiro, houve saldo devedor, suportado pela apelada, para pagamento, em parcelas, pelo apelante. Assim, se considerada a confissão de dívida como parte integrante do contrato, o reajuste pelo índice do SINDUSCON não o observou, desde que sem base em qualquer dos casos ali previstos, e, se havida como um pacto autônomo, indevida, outrossim, a incidência do parâmetro, ou porque a construção estava concluída, ou porque não houve índice alternativo nenhum, mas, sim, sua imposição, de forma potestativa, unilateralmente, com eivo de nulidade» (fl.). - Esse entendimento está conformado à jurisprudência firmada neste Tribunal, de que são exemplos os acórdãos abaixo transcritos:
«COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - IMÓVEL CONSTRUÍDO - ÍNDICE SINDUSCON. INAPLICABILIDADE. I - TRATANDO-SE DE IMÓVEL CONSTRUÍDO, O ÍNDICE DA CONSTRUÇÃO CIVIL

NÃO SE FAZ INCIDENTE. II - A CONDENAÇÃO EM PAGAMENTO DE DANO PROCESSUAL SUBORDINA-SE, A PEDIDO DA PARTE LESADA, UMA VEZ QUE SE TRATA DE DIREITO DISPONÍVEL» (REsp. 60.879/SP, Rel. Min. Waldemar Zveiter, DJU 06/10/97). «PROMESSA DE VENDA E COMPRA. UNIDADES RESIDENCIAIS EM EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS TERMINADOS E ENTREGUES AOS RESPECTIVOS ADQUIRENTES. REAJUSTAMENTO DO SALDO DEVEDOR APÓS JUNHO/89. PRETENSÃO DE APLICAR-SE O ÍNDICE «SINDUSCON». ART. 1º DA LEI 7.774. ESTANDO A OBRA FINDA, ENTREGUES OS APARTAMENTOS AOS RESPECTIVOS ADQUIRENTES, INADMISSÍVEL APRESENTA-SE A PRETENSÃO DE REAJUSTAR-SE AS PRESTAÇÕES PELO ÍNDICE SETORIAL DA CONSTRUÇÃO CIVIL, POR INAPLICÁVEL À ESPÉCIE. O ART. 1º. DA LEI 7.779/89. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO» (REsp 20.394, SP, Rel. Min. Barros Monteiro, RSTJ, Vol. 74, pág. 241). «DIREIT

EMENTA

O índice que retrata a evolução do custo da construção civil não pode ser aplicado no reajuste de prestações do contrato de promessa de compra e venda, se a edificação já foi concluída.