

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE ARARAQUARA****FORO DE ARARAQUARA****2ª VARA CÍVEL****RUA DOS LIBANESES, Nº 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1004003-40.2018.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**
 Requerente: **Elzo Thiago Brito Mattar e outro**
 Requerido: **Avelar Couto Empreendimentos Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Humberto Isaias Gonçalves Rios**

Vistos.

ELZO THIAGO BRITO MATTAR e FERNANDA RODRIGUES DE OLIVEIRA MATTAR, qualificados nos autos, ajuizaram a presente ação declaratória de inexistência de débito c.c. obrigação de fazer, perdas e danos e pedido de tutela de urgência contra **AVELAR COUTO EMPREENDIMENTOS LTDA.** Afirmam, em síntese, que em 25 de novembro de 2013 firmaram Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda com a requerida, para a aquisição do imóvel descrito na inicial. Ocorre que a requerida condicionou a entrega do bem à quitação do contrato, cobrando, após a liberação do financiamento, saldo devedor que reputam indevido, vez que a formalização do contrato de financiamento ficou suspenso por cinco meses por inércia da ré, o que ainda causou diversos prejuízos. Em razão disso, requerem a a autorização de depósito caução para a concessão de tutela de urgência para que as requeridas se abstenham de cobrar eventuais débitos relativos ao bem. Ao final, requerem a procedência da ação, para a declaração da inexistência do valor apontado, a entrega da posse do imóvel, além da condenação da ré no pagamento de lucros cessantes, na forma da pretensão deduzida no fecho da inicial. Com a inicial de fls. 01/19, vieram os documentos (fls. 20/103).

A tutela de urgência foi indeferida (fls. 111/112). Dessa decisão, interuseram os autores agravo de instrumento, cujo provimento foi negado (fls. 197/202).

Citada, a requerida apresentou contestação (fls. 141/146), suscitando, preliminarmente, impugnação ao valor da causa e inépcia da inicial. No mérito, sustenta, em resumo, que os encargos atribuídos aos autores são legítimos, e previstos contratualmente. Aduz que a entrega das chaves não se efetivou por culpa exclusiva dos autores, refutando a desídia apontada; impugna os pedidos indenizatórios. Requer o acolhimento das preliminares ou a improcedência da ação.

Réplica a fls. 155/166.

1004003-40.2018.8.26.0037 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

2ª VARA CÍVEL

RUA DOS LIBANESES, Nº 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A fls. 176 foi determinada a retificação do valor dado à causa, o que restou atendido pelos autores (fls. 178/179).

É o relatório.

Fundamento e Decido.

Possível o julgamento do feito no estado em que se encontra.

A princípio, rejeito a preliminar de inépcia da inicial, uma vez que os autores expuseram os fatos e fundamentos jurídicos do pedido, de forma que possibilitou à ré exercer plenamente a sua defesa.

A ação é improcedente.

Os autores pretendem a inexigibilidade da quantia remanescente cobrada em razão da compra de seu apartamento, além da entrega das chaves e ressarcimento das perdas e danos decorrentes.

Ocorre que se infere dos autos que o valor residual apontado decorre de quantia já assumida pelos autores no contrato de compra e venda do bem, exigido em virtude da atualização do valor do financiamento em relação ao que constou no compromisso contratual (fls. 22/36), cujo índice de correção monetária é o INCC (fls. 27/28 – cláusula 10.^a e 11.^a).

Cediço que nem sempre é concomitante a assinatura do compromisso de compra e venda e a liberação dos valores do contrato de financiamento, o que enseja, pois, custos previamente não previstos, decorrentes de atualização monetária. A previsão de atualização de valores está expressa no contrato (fls. 27/28 – cláusula 10.^a e 11.^a). No caso, o compromisso de compra e venda foi celebrado em 25 de novembro de 2013 (fls. 22/36) e a efetiva disponibilização de valores pelo agente financeiro ocorreu posteriormente à data de sua formalização em 01 de novembro de 2017 (fls. 37/49).

Ademais, as afirmações dos autores de que o atraso da aludida formalização contratual com o agente financeiro se deu em virtude de inércia da ré não encontrou eco nos autos. Ora, vislumbra-se que, além da pendência quanto à individualização da matrícula ser de conhecimento dos autores desde a aquisição do bem, a suposta inércia exclusiva da ré quanto ao cumprimento das demais obrigações para andamento e formalização do contrato de financiamento não restou comprovada. Consigne-se que as trocas de e-mails juntadas, além de insuficientes para a demonstração deste fato, por óbvio, não possuem validade jurídica apta a comprovar os fatos sobre ele alegados. Assim, negando a ré a conduta irregular apontada, a prova de sua inércia transfere-se aos autores.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
2ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, Nº 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Não bastasse, instados sobre a produção de provas, os autores se limitaram ao pedido de produção de provas periciais e expedição de ofício (fls. 170/174), cuja juntada de eventual “*comprovante de liberação e transferência dos valores financiamentos à requerida*” pela instituição financeira, possui incontestada ocorrência posterior à formalização do contrato de novembro de 2017, em nada alterando a conclusão dos presentes autos.

No caso vertente não há, portanto, prova de que efetivamente houvesse a ré contribuído exclusivamente para a narrada morosidade na finalização do contrato de financiamento.

Logo, vislumbra-se a regularidade desta cobrança. Tal previsão em nada é abusiva, pois é perfeitamente admissível a cobrança de correção monetária a fim de evitar a perda do valor convencionado pela passagem do tempo. A propósito, confira-se que a jurisprudência do E. Tribunal de Justiça de São Paulo entende cabível a atualização de dívida decorrente de compra e venda de imóvel, inclusive por referido índice de correção monetária, senão vejamos:

“COMPROMISSO de COMPRA E VENDA. Demanda que busca a nulidade de termo de renegociação contratual firmado entre as partes – Decreto de improcedência – Contrato originário que foi renegociado, haja vista a insuficiência do valor liberado pelo agente financeiro – Clareza contratual acerca da incidência dos encargos de mora (correção monetária e INCC, até a efetiva quitação) – Ausência de ilegalidade – Inadimplemento confesso do autor, acerca do valor remanescente do contrato – Aplicação, na hipótese, do artigo 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça – Ausência de fato novo – Desnecessária repetição dos adequados fundamentos expendidos pela r. sentença recorrida – Precedentes – Sentença mantida – Recurso improvido”. (Rel. Salles Rossi, 8.ª Câmara de Direito Privado, Apelação nº 0028930-94.2011.8.26.0114, j. 10.04.2013)

Por oportuno, cumpre mencionar que a atualização monetária não implica qualquer acréscimo ao crédito, mas constitui tão somente um mecanismo que impede a desvalorização do montante pelo decurso do tempo. No caso em tela, a requerida cobrou dos autores tão somente a diferença devida entre o valor do financiamento obtido junto ao agente financeiro e o valor atualizado do contrato. Portanto, não há como concluir pela ilegalidade da aludida cobrança. Neste sentido:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA Abusividade não configurada na cobrança de “diferença de financiamento”, decorrente da aplicação do IGP- sobre a parcela do preço financiada - É perfeitamente admissível a cobrança de valor correspondente à


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
2ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, Nº 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

atualização monetária da parte do preço objeto de financiamento, no período compreendido entre a obtenção deste e a data da celebração do contrato – Correção monetária que constitui tão somente um mecanismo que impede a desvalorização do montante pelo decurso do tempo Apelo da ré provido, prejudicado o recurso adesivo do autor.” (TJSP. 1018616-39.2014.8.26.0576 Apelação / Promessa de Compra e Venda. Relator(a): José Roberto Furquim Cabella. Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado. Data do julgamento: 24/08/2015. Data de registro: 25/08/2015).

“PRELIMINAR- Carência da ação Documentos juntados são suficientes a apreciação da demanda Preliminar afastada. PRELIMINAR - Ilegitimidade passiva - Inocorrência Pagamento foi efetuado para intermediação do contrato entre as partes, restando inequívoca a responsabilidade da ré - Defesa processual afastada. REVISÃO CONTRATUAL, C. C. repetição de indébito - Ação julgada parcialmente procedente - CORRETAGEM - Devolução - Inadmissibilidade - Hipótese que não é de resolução contratual – Resultado útil que foi alcançado pelas partes com a concretização do negócio imobiliário - Taxa de Serviço de Assessoria Técnico Imobiliária (sati) e taxa de administração - Devolução - Cabimento - Correta a devolução em razão da abusividade verificada - Hipótese de venda casada - Inteligência do artigo 39, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) Taxa de Serviços de Assessoria Técnico Imobiliária - Devolução - Cabimento - Correta a devolução em razão da abusividade verificada - Hipótese de venda casada - Aplicação do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) - Devolução simples e não em dobro - Má-fé autorizadora do acolhimento do pedido de devolução em dobro não verificada - DIFERENÇA DE FINANCIAMENTO - Ressarcimento - Inadmissibilidade - Legalidade na cobrança, posto que se refere a aplicação do índice do INCC, devido em razão de expressa previsão contratual - Sentença parcialmente reformada - Recurso principal parcialmente provido e desprovido o adesivo” (TJSP. 1002208-12.2015.8.26.0196 Apelação / Promessa de Compra e Venda. Relator(a): Percival Nogueira. Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado. Data do julgamento: 09/09/2015. Data de registro: 09/09/2015).

Como se vê, eventuais diferenças relativas à liberação do valor financiado são previsíveis e podem ocorrer por diversas razões. No entanto, tais adversidades estão previstas contratualmente, como acima afirmado, aplicando-se, portanto, o princípio "*pacta sunt servanda*", pelo qual os acordos devem ser cumpridos.

Desta forma, não há que se desnaturar a relação contratual firmada entre as partes, devendo ser devidamente cumprida, à luz do que dispõe o princípio da força obrigatória dos contratos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE ARARAQUARA

FORO DE ARARAQUARA

2ª VARA CÍVEL

RUA DOS LIBANESES, Nº 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Por fim, em que pese a tentativa dos autores de reconhecimento da quitação do imóvel, inclusive com realização de caução nos autos (fls. 106), vislumbra-se a narrada existência de saldo devedor por parte dos autores até a presente data, gerando o direito da ré de reter as chaves de imóvel adquirido.

Ora, do exame das cláusulas contratuais percebe-se que a imissão da posse pelo promitentes compradores ficou condicionada à quitação de todas as obrigações assumidas junto à ré (fls. 26 – cláusula 7.ª, parágrafo sexto). Porém, restou reconhecida a existência de pendência de adimplemento, confirmando a existência de saldo devedor a quitar, inexistindo, assim, circunstância alguma que descaracterize a situação de inadimplência. Frise-se que na relação contratual, um dos contratantes não pode exigir do outro o cumprimento da obrigação sem que tenha adimplido com o seu próprio dever.

Diante disso, restou demonstrado que a demora no recebimento do imóvel ocorre por responsabilidade dos autores, não sendo possível impor à ré o ônus pelo atraso na entrega das chaves.

Ante o exposto, julgo **IMPROCEDENTE** a ação.

Condeno os autores ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% do valor atualizado da causa (fls. 178/179).

A requerida deverá recolher o valor devido à CPA, no prazo de 15 dias, sob as penas da lei.

Transitada esta em julgado, libere-se em favor dos autores o depósito de fls. 106, expedindo-se o necessário.

P.I.

Araraquara, 04 de dezembro de 2018.

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