



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002293-52.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Corretagem**  
 Requerente: **EDUARDO SILVIO RODRIGUES**  
 Requerido: **Mrv Engenharia e Participações S/A**

Vistos.

**EDUARDO SILVIO RODRIGUES** pediu a condenação de **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S. A.**, ao pagamento da importância de R\$ 3.662,94, em dobro, pois foi ilegalmente cobrada durante contrato de compromisso de compra e venda a título de diferença de financiamento, sem previsão expressa e de modo abusivo.

A ré foi citada e contestou o pedido, apontando defeito da petição inicial e sustentando a legalidade da cobrança de correção monetária pela variação do INCC.,

Em réplica, insistiu o autor nos termos do pedido.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

A falta de juntada pelo autor, de documentos correspondentes aos pagamentos efetuados, não dificulta o conhecimento do pedido, porquanto ficou suficiente esclarecido que a demanda envolve o insurgimento dele quanto à **incidência de correção monetária sobre prestações pecuniárias, com base na variação do INCC.**

Com efeito, sustentou a ilegalidade do critério, aduzindo que existe referência genérica no item 4.1.6 do contrato, mas *uma suposta valorização não constitui parte do pagamento do imóvel.*

A ré sustenta a legalidade da cláusula.

Por expressa previsão, as parcelas integrantes do preço seriam corrigidas monetariamente pela variação acumulada do INCC (v. Fls. 11).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Não se vislumbra qualquer irregularidade na cobrança da correção monetária.

A incidência de correção monetária como forma de atualização do saldo devedor não é abusiva, visto que não implica em acréscimo ou pena, mas reposição do poder de compra da moeda, visando a manutenção do equilíbrio contratual.

Não se vislumbra qualquer ilegalidade na cláusula de reajustes, que se refere apenas à cobrança de correção monetária pelo INCC durante a fase de construção da obra. E não se demonstrou qualquer erro de cobrança, ônus processual do autor.

Nesse sentido já decidiu o E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Ação declaratória de abusividade de cláusula contratual c/c pedido de indenização - Revelia da ré que gera presunção de veracidade sobre os fatos alegados na inicial, não sobre o direito - Controvérsia eminentemente jurídica no caso em tela, relativa à abusividade ou não de cláusula contratual que prevê cobrança de saldo residual, correspondente à correção monetária incidente sobre a parcela maior do preço - Abusividade não configurada - É perfeitamente admissível a cobrança de valor correspondente à atualização monetária da parte do preço objeto de financiamento perante a CEF, 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 corrosão do montante pelo decurso do tempo - Ação improcedente - Recurso provido.(Apelação Cível nº 0034638-69.2011.8.26.0068, Relator: FRANCISCO LOUREIRO, j. 27.09.12).

“AÇÃO DE REVISÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. Compra e venda de imóvel.

Alegação de abusividade e nulidade de cláusulas. Sentença de improcedência. Confirmação. Ausência de cerceamento de defesa. Hipótese que, apesar de envolver conceitos econômicos, constitui-se em questão eminentemente jurídica, prescindindo de perícia. Correção monetária paga à CEF que decorre das parcelas do próprio financiamento, não atualizando o saldo devedor restante, a demandar a incidência do INCC para atualização do resíduo durante a construção, conforme assim contratado. Repetição de indébito e nulidade afastadas. Recurso não provido”. (Apelação Cível nº 0021005-89.2011.8.26.0003, Rel. Walter Barone, j.18.09.13.).

Compromisso de venda e compra - Ação anulatória de cláusula contratual - Ausência de cerceamento de defesa - Alegada abusividade na cobrança do saldo residual - Inocorrência - É admissível a cobrança de valor correspondente à atualização monetária da parte do preço objeto de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**3ª VARA CÍVEL**  
 R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

financiamento perante a CEF, no período compreendido entre a obtenção deste e a data da celebração do contrato - Correção monetária que constitui mera reposição do poder aquisitivo da moeda - Incidência do INCC para correção do saldo devedor, durante a construção do empreendimento - Hipótese em que as cláusulas enfocadas são claras, não havendo que se falar em abusividade, pois apenas visam à manutenção do equilíbrio contratual - Recursos não providos. (TJSP - Apelação nº 0026121-86.2012.8.26.0344, Relator: Moreira Veigas, j. 16/07/2014).

A demanda não inclui discussão a respeito de juros compensatórios. Destarte, este juízo nada dirá a respeito, malgrado mencionados na contestação.

Diante do exposto, **rejeito o pedido** e condeno o autor ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono da ré, fixados por equidade em 10% do valor da causa, corrigido monetariamente desde a data do ajuizamento. A execução dessas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do artigo 12 da Lei nº 1.060/50.

P.R.I.

São Carlos, 06 de maio de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França  
 Juiz de Direito

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