

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1005131-02.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Espécies de Contratos**
 Requerente: **CAIO RIBEIRO DA SILVA**
 Requerido: **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS IV - SPE LTDA**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS**

CAIO RIBEIRO DA SILVA ajuizou Ação de **RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA INDEVIDAMENTE** em face de **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS IV**, todos devidamente qualificados.

Segundo a inicial, no mês de maio de 2012 o autor adquiriu junto à requerida uma unidade autônoma Casa 172 do empreendimento condomínio residencial Moradas II, localizado nesta cidade de São Carlos/SP. O preço final do imóvel foi de R \$ 96.374,59, sendo R\$ 3.020,00 em recursos próprios, R\$ 6.426,00 concedidos pelo FGTS e R\$ 82.646,34 através de financiamento bancário mais R\$ 4.282,25 destinados a compra do terreno. Assegura que estava convencido de que todo avençado estava consumado e razão de todos os pagamentos concretizados mas foi surpreendido por uma cobrança no valor de R\$ 2.231,55, que a requerida alegara tratar-se de um saldo devedor, e que o débito seria devido à valorização do imóvel calculado pelo índice INCC. Requereu o acolhimento da inicial condenando a empresa ré a restituir o valor em dobro conforme cálculos apresentados. A inicial veio instruída por documentos às fls. 10/51.

Devidamente citada a empresa ré apresentou contestação

1005131-02.2014.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

ponderando alegando que; 1) o autor não pode alegar qualquer exigência ou condição desconhecida, pois todas as peculiaridades foram levadas a seu conhecimento; 2) a correção monetária e os juros foram legalmente pactuados no contrato; 3) não há qualquer quantia cobrada indevidamente; 4) há falta de requisitos para caracterizar o direito á inversão do ônus da prova. Requereu a improcedência dos pedidos elencados na exordial condenando o autor ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios.

Sobreveio réplica às fls. 101/106.

As partes foram instadas a produção de provas às fls. 107. O autor alegou a fls. 108 não haver mais provas a produzir e a empresa requerida carreu às fls. 119/122 o Contrato de Compra e Venda conforme requerido às fls. 116 e às fls. 154/156 sobreveio manifestação da parte autora.

É o relatório.

DECIDO, ANTECIPADAMENTE A LIDE POR ENTENDER QUE A COGNIÇÃO ESTÁ COMPLETA NOS MOLDES EM QUE SE ESTABILIZOU A CONTROVÉRSIA.

Discute-se nestes autos a legalidade (ou não) da cobrança de R\$ 2.231,55, que, segundo a requerida, seria decorrente da “valorização do imóvel” ocorrida entre a data da celebração do contrato de compra e venda em 29/12/2010 (cf. fls. 150) e a data da obtenção do financiamento em 17/02/2012 (cf. fls. 41).

Em caso semelhante recentemente julgado pela 9ª Câmara (Apelação n. 1002207-61.2014.8.26.0196, Franca, Relator Des. José



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Aparício Coelho Prado Neto), foi reconhecida a legalidade da cobrança a título de diferença de financiamento, em razão da aplicação do índice do INCC (índice nacional da construção civil), que aponta a variação dos preços dos materiais e mão de obra da construção civil, incidindo sobre as parcelas liberadas pelo agente financeiro e sobre as parcelas pagas.

De acordo com o documento de fls. 124 o valor da denominada PARTE B, será reajustado mensalmente pelo índice do INCC (índice nacional da construção civil) ; a partir da data base até a data do efetivo pagamento – confira-se ainda o item 2.3 e 2.3.1 de fls. 130.

Assim, não obstante tenha sido inadequadamente aplicada a denominação “valorização do imóvel”, o que se vê é o INCC que foi adotado como índice de correção monetária para o saldo residual, não podendo ser considerado indevido, pois contratualmente pactuado para atualizar o valor de parcelas que compõem o preço do imóvel, no período em que entremeou o negócio e a obtenção do financiamento.

Mais, creio é desnecessário acrescentar.

Pelo exposto e por tudo o mais que dos autos consta,
JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO INICIAL.

Ante a sucumbência, fica o autor condenado ao pagamento das custas e despesas do processo e honorários advocatícios ao patrono da requerida, que fixo, por equidade, em R\$ 788,00. No entanto, a execução de tais consectários, ficará condicionada à perda da miserabilidade do autor, que é beneficiário da gratuidade de justiça, nos termos do art. 12 da LAJ.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

P. R. I.

São Carlos, 26 de outubro de 2015.

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