

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **4002440-95.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**
 Requerente: **Vera Lúcia Bellazalma**
 Requerido: **MRV EMPREENDIMENTOS S/A**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

A autora Vera Lúcia Bellazalma propôs a presente ação contra a ré MRV Empreendimentos SA, requerendo: a) a antecipação da tutela para exclusão do nome da autora junto aos órgãos de proteção ao crédito; b) sejam declarados como incorretos os valores apresentados pela ré para pagamento; c) seja declarada a inexistência da dívida referente ao contrato; d) seja declarado correto o cálculo apresentado pela autora; e) seja declarado o crédito em favor da autora no valor de R\$ 23.302,85; f) a condenação da ré na devolução em dobro, nos termos do artigo 42 do CDC; g) a condenação da ré no pagamento de indenização por danos morais em razão da inscrição do nome da autora junto aos órgãos de proteção ao crédito.

A tutela antecipada foi indeferida às folhas 43/45, porém, determinou-se que não se desse publicidade das informações constantes do cadastro.

Ofício do SCPC e da Serasa de folhas 60/62.

A ré, em contestação de folhas 64/93, requereu a improcedência do pedido, alegando: a) a retificação de seu nome para que passasse a constar MRV Engenharia e Participações SA; b) carência da ação por ausência de documento indispensável ao ajuizamento da ação; c) que a alegação da autora de que não recebeu os boletos para efetuar os pagamentos não merece prosperar, pois uma segunda via dos boletos pode ser obtida através da internet; d) que as negativações efetuadas foram devidas, uma vez que não houve o pagamento das parcelas objeto da ação; e) que a autora não comprovou o

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

pagamento das parcelas em aberto; f) que agiu no exercício regular de direito; g) que não há qualquer nulidade nas cláusulas contratuais, devendo-se observar o princípio *pacta sunt servanda*; h) que não há danos morais a serem indenizados; i) que é legal a aplicação do INCC (Índice Nacional da Construção Civil) para o contrato celebrado entre as partes; j) que não há que se falar em restituição das quantias pretendidas pela autora.

Em reconvenção de folhas 148/155, a reconvinte MRV Engenharia e Participações SA requereu: a) seja declarada a exigibilidade dos débitos referentes ao contrato celebrado entre as partes; b) a condenação da reconvinda no pagamento da quantia de R\$ 19.018,06.

Réplica de folhas 213/218 à contestação.

A reconvinda, em contestação de folhas 219/222, requer a improcedência da reconvenção, alegando: a) que após deixar de receber os boletos para pagamento e, para que não fosse constituída em mora, passou a fazer o depósito das parcelas em conta da própria reconvinte; b) que a reconvinda apurou que há saldo credor a seu favor; c) que o índice de correção aplicado pela reconvinte é desconhecido.

Decisão saneadora de folhas 223/224 afastou as preliminares e nomeou perito contábil.

Quesitos da ré de folhas 227/230.

Laudo pericial de folhas 246/263.

Manifestação da ré de folhas 266/269 (parecer técnico de folhas 270/274).

Manifestação da autora de folhas 275/276 (parecer técnico de folhas 277/278).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Decisão de folhas 283 não conheceu da impugnação da autora de folhas 275/282 diante da preclusão na indicação de assistente técnico e apresentação de quesitos.

Decisão monocrática de folhas 296/297 proferida em agravo de instrumento determinou que o perito prestasse esclarecimentos com relação à impugnação oferecida pela autora.

Esclarecimentos do perito de folhas 299/300.

Manifestação da autora de folhas 304/205 e da ré às folhas 309, com relação aos esclarecimentos prestados pelo perito.

Decisão de folhas 314 homologou o laudo pericial e deferiu prazo para alegações finais.

Acórdão de folhas 318/320 proferido nos autos do agravo de instrumento.

Alegações finais da ré de folhas 326/328 e da autora às folhas 329/330.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento no estado do processo porque impertinente a prova oral, orientando-me pela prova pericial.

Sustenta a autora, em síntese: a) que celebrou com a ré um contrato de promessa de compra e venda, por meio do qual adquiriu o apartamento descrito às folhas 2, pelo valor de R\$ 65.174,00, mediante sinal de R\$ 4.150,00, a ser pago em 4 parcelas, a primeira no valor de R\$ 250,00 e as outras três no valor de R\$ 1.300,00, mais 82 parcelas no valor inicial de R\$ 711,00 e, ainda, a quantia de R\$ 2.722,00 quando da entrega das chaves programada para 05/09/2004; b) que de acordo com a cláusula 5.3 do contrato, as 82 parcelas seriam reajustadas anualmente, após transcorrido um período de 12 meses


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

contados da assinatura do contrato, mediante multiplicação do valor da parcela pela variação do INCC – Índice Nacional da Construção Civil, mais juros de 6% ao ano; c) que o valor do sinal, o valor da entrada e o valor da entrega das chaves foram devidamente pagos nas datas convencionadas; d) que quanto às parcelas, a autora recebia periodicamente o boleto bancário para pagamento da obrigação, entretanto, após algum tempo, as cobranças foram suprimidas injustificadamente, quando então a autora passou a efetuar depósitos na conta bancária da ré, pensando estar adimplindo corretamente suas obrigações; e) que, entretanto, o reajuste anual das parcelas não foi informado à autora, a qual efetuou depósitos a menor, restando um saldo devedor ao final do contrato; f) que, em razão dos débitos, a ré notificou extrajudicialmente a autora em 24/02/2012 e posteriormente em 07/08/2012 para pagar a quantia de R\$ 29.033,12; g) que, diante disso, a autora requereu uma prestação de contas à ré, a qual se furtou a prestá-las; h) que os valores cobrados pela ré não correspondem ao valor da parcela, corrigido pela variação do INCC acrescido de 6% ao ano, conforme previsto no contrato, sendo superiores ao convencionado; i) que, com exceção das parcelas de número 50, 51, 55, 68 e 82, que não foram pagas por não saber a autora qual o valor exato, todas as demais parcelas foram efetivamente pagas e em valor superior ao convencionado; j) que de acordo com o estudo matemático anexo, a autora possui um saldo credor, o qual deverá ser restituído pela ré; k) que a ré deve ser condenada a restituir em dobro o que cobrou indevidamente; l) que a ré deve ser condenada no pagamento de indenização a título de danos morais.

O laudo pericial elaborado pelo perito do juízo concluiu que existe um saldo devedor em desfavor da autora no valor de R\$ 9.673,24, atualizado até 31/07/2015 (**confira folhas 249**).

O *expert*, em resposta ao questionamento do assistente técnico da autora formulado às folhas 278, informou que a diferença apurada entre o laudo pericial e o questionamento do assistente técnico, é devido à aplicação dos juros de 6% ao ano, ou seja, a perícia capitalizou os juros de 6% ao ano, diferente do cálculo apresentado pelo assistente técnico da autora, que calculou os juros de 6% ao ano após a atualização da aplicação do INCC (**confira folhas 300, terceiro parágrafo**).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

De acordo com a cláusula 5.3 do contrato celebrado entre as partes, "as parcelas descritas no item 5.2 da página 1 serão reajustadas anualmente, vale dizer, após transcorrido cada período de 12 meses a contar da assinatura do contrato. O valor efetivo de cada parcela será apurado através da multiplicação de seu valor original, previsto na página 1, pela variação do INCC, mais juros de 6% ao ano. A citada variação consiste no resultado obtido através da divisão do índice do INCC de dois meses anteriores ao vencimento da parcela pelo índice do INCC de dois meses anteriores à data de assinatura do contrato" (**confira folhas 27**).

Dessa maneira, é possível vislumbrar que o contrato é claro ao determinar a forma de reajuste, prevendo a variação anual do INCC mais juros de 6% ao ano. É óbvio que esses juros devem ser incorporados ao valor da parcela, e não como pretende a autora através do cálculo apresentado por seu assistente técnico, conforme informações prestadas pelo perito (**confira folhas 300**).

Novamente o perito judicial concluiu que existe um saldo devedor decorrente do contrato de financiamento, no valor de R\$ 9.673,24, atualizado até 31/07/2015 (**confira folhas 300**).

Assim sendo, improcedem os pedidos formulados pela autora, de que sejam declarados como incorretos os valores apresentados pela ré para pagamento, de que seja declarada a inexistência da dívida referente ao contrato, de que seja declarado correto o cálculo apresentado pela autora e de que seja declarado o crédito em favor da autora no valor de R\$ 23.302,85, uma vez que existe um saldo devedor apurado pelo *expert* no montante de R\$ 9.673,24.

Pelo mesmo motivo, improcede o pedido de condenação da ré na devolução em dobro, nos termos do artigo 42 do CDC, bem como o pedido de condenação da ré no pagamento de indenização por danos morais em razão da inscrição do nome da autora junto aos órgãos de proteção ao crédito.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Aliás, no que concerne à inscrição do nome da autora junto aos órgãos de proteção ao crédito, ainda que fosse injusta a inscrição, não caberia a condenação da ré no pagamento de indenização por danos morais, tendo em vista o enunciado da Súmula 385 do colendo Superior Tribunal de Justiça, que diz: *"Da anotação irregular em cadastro de proteção ao crédito, não cabe indenização por dano moral, quando preexistente legítima inscrição, ressalvado o direito ao cancelamento"*.

Pela leitura do ofício de folhas 61/62, oriundo da Serasa, é possível constatar que a autora possuía outras inscrições preexistentes.

Dessa maneira, todos os pedidos formulados pela autora não comportam acolhimento.

Da reconvenção.

Procede o pedido formulado em reconvenção de folhas 148/155, de condenação da reconvinda no pagamento do saldo devedor, porém, não no valor apresentado de R\$ 19.018,06, mas no valor apurado pelo perito do juízo, no montante de R\$ 9.673,24, atualizado até 31/07/2015 (**confira folhas 300 - "conclusão"**).

Diante do exposto:

i) rejeito o pedido formulado na ação principal, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, condeno a autora no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 20% do valor atribuído à causa, ante o longo tempo de tramitação e das diversas manifestações necessárias no decorrer da instrução, com atualização monetária a partir da distribuição e juros de mora a partir do trânsito em julgado;



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

ii) acolho o pedido formulado em reconvenção, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de processo Civil, para o fim de condenar a reconvinda no pagamento da quantia de R\$ 9.673,24, devidamente atualizada a partir de 31/07/2015 e acrescida de juros de mora a partir da intimação para se manifestar sobre a reconvenção. Sucumbente, condeno a reconvinda no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 20% do valor da condenação ante o longo tempo de tramitação e das diversas manifestações necessárias no decorrer da instrução.

Com o trânsito em julgado, oficie-se ao SCPC e Serasa comunicando a revogação da ordem de não publicidade das informações constantes em seus cadastros em nome da autora, com relação ao contrato objeto desta ação.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 13 de julho de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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