

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****2ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1007617-86.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Inadimplemento**
 Requerente: **Alexandre Ambrogio Castilho e outro**
 Requerido: **Luiz Henrique da Silva e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Tiago de Castilho Lazaro e Alexandre Ambrogio Castilho movem ação de cobrança contra Luiz Henrique da Silva e Priscila dos Santos Silva, pedindo a condenação destes ao pagamento de R\$ 25.608,07, correspondente ao saldo devedor relativo a contrato de compra e venda celebrado entre as partes.

Contestação às fls. 69/75, alegando-se que, por culpa da construtora que apresentava cronograma errado, e da instituição financeira, houve demora para a aprovação do financiamento e, conseqüentemente, para a entrega da casa, ensejando a cobrança de algumas parcelas a mais de INCC, pelas quais os réus, porém, não devem responder, pois não deram causa ao atraso. O contrato que veio, ao final, a ser celebrado, já não era de financiamento para a compra de terreno e construção, e sim para a aquisição de casa pronta. Se é assim, então não é devido o INCC, porque este somente é aplicável quando os recursos são liberados em etapas, não sendo o caso. Não estava em construção a casa, nesse período. Acrescentam que moveram ação contra a construtora e o autor Tiago, processo nº 0012976-39.2013.8.26.0566, em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

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

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

trâmite perante a 3ª Vara Cível – SP, que foi julgada procedente, ou seja, em favor dos réus.

Réplica às fls. 120/121.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do CPC-15, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas.

O compromisso de compra e venda foi assinado em 24.01.2011, fls. 38/41, enquanto que a compra e venda, com a aprovação do financiamento e o (subsequente) pagamento, aos réus com repasse aos autores, do saldo devedor de R\$ 80.000,00, somente foi assinada em 06.11.2012, fls. 11/37.

O compromisso de compra e venda prevê que, nesse interstício entre a celebração do contrato preliminar e a aprovação do financiamento, o saldo devedor é "reajustado" pelo INCC, Cláusula 4.1.

Exatamente essa diferença, a título de INCC, relativa ao período compreendido entre 01.2011 e 11.2012, é que está sendo cobrada, conforme demonstrativo de cálculo de fls. 10, acrescida de juros moratórios mensais de 1% desde 11.2012, multa de 2% e honorários advocatícios de 20%, conforme fls. 9.

Examinados os autos, forçoso é concluir pela procedência parcial da ação.

Com efeito, lido o contrato de compromisso de compra e venda, observamos que, do total do preço convencionado, R\$ 80.000,00 só seriam pagos pelos réus através dos recursos que obtivessem em financiamento bancário.

Há, sem dúvida, um intervalo de tempo entre a celebração do compromisso, a aprovação do financiamento e a liberação dos recursos pela instituição financeira.

Enquanto esses recursos não são repassados aos promitentes



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

vendedores, evidente que se manifesta o fenômeno inflacionário, de eficácia corrosiva sobre o valor real da moeda.

Nesse sentido, inescapável a obrigação, aliás convencionada de modo expresse, de correção monetária desse saldo devedor de R\$ 80.000,00, até o seu integral pagamento.

Essa obrigação independe das questões concernente a quem foi o culpado pelo atraso na obtenção do financiamento: se os réus, se a construtora contratada.

A correção monetária corresponde a um simples mecanismo de recomposição da moeda. Longe de se configurar um *plus* é mera atualização do valor nominal da moeda ao seu valor real.

Cumpra registrar a advertência do eminente jurista e ex-ministro do STF, Carlos Ayres Britto, que, em artigo acadêmico, frisou deva a correção monetária ser compreendida como verdadeiro instituto de direito constitucional, como fator de equilíbrio econômico-financeiro, impeditivo de dano material e correlato enriquecimento sem causa (AYRES BRITTO, Carlos. O regime constitucional da correção monetária. Revista de Direito Administrativo. Vol. 203. Jan/Mar 1996).

E, avançando em tal entendimento, o mesmo ministro, ao proferir seu voto na ADIn 4.357/DF, na qual foi julgada parcialmente inconstitucional a EC 62/09, que tratou dos precatórios judiciais e cuidou da atualização monetária dos débitos da fazenda pública, salientou, no concernente à função desempenhada pela atualização: "(...) A finalidade da correção monetária, enquanto instituto de Direito Constitucional, não é deixar mais rico o beneficiário, nem mais pobre o sujeito passivo de uma dada obrigação de pagamento. É deixá-los tal como qualitativamente se encontravam, no momento em que se formou a relação obrigacional. Daí me parecer correto ajuizar que a correção monetária constitui verdadeiro direito subjetivo do credor, seja ele público, ou, então,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

privado. Não, porém, uma nova categoria de direito subjetivo, superposta àquele de receber uma prestação obrigacional em dinheiro. O direito mesmo à percepção da originária paga é que só existe em plenitude, se monetariamente corrigido. Donde a correção monetária constituir-se em elemento do direito subjetivo à percepção de uma determinada paga (integral) em dinheiro. Não há dois direitos, portanto, mas um único direito de receber, corrigidamente, um valor em dinheiro. Pois que, sem a correção, o titular do direito só o recebe mutilada ou parcialmente. Enquanto o sujeito passivo da obrigação, correlatamente, dessa obrigação apenas se desincumbe de modo reduzido.(...)"

Também cumpre observar a íntima ligação entre a correção monetária e o direito de propriedade, enfatizada pelo em. Min. LUIX FUX nas suas ponderações lançadas no bojo da ADIn 4.357/DF acima referida: "(...) Daí que a correção monetária de valores no tempo é circunstância que decorre diretamente do núcleo essencial do direito de propriedade (CF, art. 5º, XXII). Corrigem-se valores nominais para que permaneçam com o mesmo valor econômico ao longo do tempo, diante da inflação. A ideia é simplesmente preservar o direito original em sua genuína extensão. Nesse sentido, o direito à correção monetária é reflexo imediato da proteção da propriedade. Deixar de atualizar valores pecuniários ou atualizá-los segundo critérios evidentemente incapazes de capturar o fenômeno inflacionário representa aniquilar o direito propriedade em seu núcleo essencial. (...)"

Nessa linha de raciocínio, atualizar os R\$ 80.000,00, aqui, desde a data em que celebrado o contrato de compromisso de compra e venda, até a data em que firmada a compra e venda com o financiamento, não acarreta qualquer enriquecimento dos autores ou empobrecimento dos réus, e sim, como se viu acima, é simples mecanismo garantidor da manutenção do equilíbrio contratual, deixando uns e outros "tal



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

como qualitativamente se encontravam, no momento em que se formou a relação obrigacional".

Todavia, o índice de atualização monetária convencionado, qual seja, o INCC, não poderá ser aceito.

Com efeito, alegaram os réus, em contestação: "Não há o que se falar em INCC no caso em questão, pois se Caixa não aprovou o cronograma de engenharia da Construtora não houve construção, e neste caso o dinheiro não foi liberado em etapas o que justificaria a cobrança do INCC. O que ocorreu foi que com a aprovação do novo contrato "Aquisição Casa Pronta", a Caixa liberou o dinheiro para Construtora em sua integralidade, a qual com o dinheiro recebido construíram [sic] a casa sem depender do recebimento por etapas o que justificaria o reajuste".

Nota-se, nessa passagem, a afirmação de que a casa somente foi construída após a aprovação do financiamento em 11.2012.

Tal fato, que é modificativo do direito dos autores, não foi impugnado em réplica, e deverá ser admitido pelo juízo.

Ora, nesse caso não é válida a adoção do INCC.

O INCC, como se sabe, é índice oficial de custo da construção civil, portanto adequado apenas durante a execução de uma obra. Se não há obra em execução, mostra-se ilegítima a sua utilização como índice inflacionário, deixando a correção monetária, nesse caso, de ser simples mecanismo de recomposição da moeda e adquirindo, então, também outra natureza, ensejadora, essa sim, de enriquecimento sem causa do credor, e desequilíbrio contratual.

O índice aceitável no caso é o INPC, utilizado na Tabela Prática do TJSP.

Efetuei cálculos para viabilizar a prolação de sentença líquida e para demonstrar a diferença entre um índice e outro. Seguem anexados a esta sentença.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

O cálculo do INPC, pelas razões já explanadas, será o acolhido.

Houve a dedução de todas as parcelas anteriores àquelas indicadas no recibo de fls. 83 (abril, inclusive, para trás), ante o disposto no art. 322 do Código Civil: "Quando o pagamento for em quotas periódicas, a quitação da última estabelece, até prova em contrário, a presunção de estarem solvidas as anteriores."

Saliente-se que, em réplica, os autores silenciaram por completo sobre os documentos trazidos pelos réus em contestação, especialmente esse recibo.

Sobre o saldo devedor encontrado foram aplicados a multa de 2% e os juros de 1% ao mês, previstos na Cláusula 4, conforme fls. 39.

Entretanto, os juros somente incidem a partir da citação, pois o pagamento desses R\$ 80.000,00, pelo que vemos no contrato, não se trata de dívida a termo.

Também não se incluíram honorários, pois estes são os arbitrados pelo juiz, na sentença. Não há fundamento para a inclusão daqueles de 20% da memória de fls. 09.

O montante devido, pois, corresponde a R\$ 6.559,09 (= R\$ 86.559,09 – R\$ 80.000,00 que foram quitados), o qual, com a multa de 2%, passa a R\$ 6.690,27.

Para identificar a proporção da sucumbência, atualizei esse montante pela Tabela do TJSP, desde 06.11.2012, data final do cálculo que havia sido realizado, até a data da planilha de fls. 9, ou seja, 06.05.2016, pois é a que se levou em consideração para a fixação do valor da causa e permitirá, pois a aferição da sucumbência de cada um.

Alcansei o valor de R\$ 8.758,47.

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação e CONDENO os réus a pagarem aos autores R\$ 8.758,47, sobre o qual deve incidir atualização monetária pela tabela do TJSP desde 06.05.2016, e juros moratórios de 1% ao mês desde a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

citação.

Os autores pediram R\$ 25.608,07 e receberão R\$ 8.758,47, 34,20%.

Sendo assim, arcarão os réus com 34,20% das custas e despesas processuais, observada a AJG que ora lhes defiro, e os autores com 65,80%.

Condeno os réus em honorários devidos ao advogado ou sociedade de advogados dos autores, arbitrados em 15% sobre o valor da condenação, observada a AJG.

Condeno os autores em honorários ao advogado ou sociedade de advogados dos réus, arbitrados em 15% sobre seu proveito econômico que corresponde a R\$ 16.849,60 (= R\$ 25.608,07 - R\$ 8.758,47) atualizados desde 06.05.2016.

P.I.

São Carlos, 15 de dezembro de 2016.

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