



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: **1006473-48.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Espécies de Contratos**
 Requerente: **SANDRO DO NASCIMENTO**
 Requerido: **SISTEMA FACIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS IV SPE LTDA**

Vistos.

SANDRO DO NASCIMENTO ajuizou ação contra **SISTEMA FACIL INCORPORADORA IMOBILIARIA SÃO CARLOS IV SPE LTDA**, alega em síntese que adquiriu uma unidade autônoma casa, junto ao empreendimento condomínio residencial Moradas São Carlos III, sendo financiado o imóvel, no valor final de R\$ 110.400,00. Ressalta que no mês de agosto de 2013 fora surpreendido com uma nova cobrança no valor de R\$ 3.201,36, com o esclarecimento de que se tratava de correção de valorização do imóvel. Com esclarecimentos insuficientes da respectiva cobrança, e com receio, pagou a determinada quantia. Assim requer que a restituição da quantia paga indevidamente.

Citada, a ré contestou o pedido, alegando que o autor comprometeu-se a efetuar o pagamento da parte A e B do preço do contrato, e a última podendo ser através de financiamento. Ressalta ainda que conforme pactuado entre as partes, o saldo devedor a ser financiado seria atualizado monetariamente mensalmente pelo INCC-DI/FGV, não tendo impedimento legal para a referida correção. Pedindo improcedência da ação.

Manifestou-se o autor.

A ré prestou esclarecimentos quanto à data e o pagamento feito pelo autor e a forma para apuração da correção monetária objeto da discussão.

É o relatório.

Fundamento e decido

A autora pretende a restituição de valor pago a título de correção do saldo devedor, o qual entende indevido.

Observe-se que o quadro V "Da Forma de pagamento", estabelece que o valor da parte A e B será reajustado mensalmente pelo INCC, a partir da data base (mês de agosto de 2013) até a data do efetivo pagamento.



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

Portanto, foi expressamente pactuado entre as partes que o saldo devedor sofreria atualização monetária.

Não se vislumbra qualquer irregularidade na cobrança da correção monetária.

Observe-se também que no item 3.2 “Do preço, reajuste e parcelamento”: Demonstra que o saldo devedor a ser financiado seria atualizado monetariamente mensalmente pelo INCC-DII/FGV, a qual estabelece que *"a fim de preservar o equilíbrio econômico-financeiro deste Contrato, as partes convencionam, como condição essencial deste negócio, que as parcelas do preço (tanto as referentes à PARTE A e à PARTE B) serão atualizadas monetariamente, em período mensal, nos termos do art. 46 da Lei 10.931/04"* (fls.14).

Portanto, 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 à 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.

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

“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 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).



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

Diante do exposto, **rejeito o pedido** e condeno o autor ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, desde que demonstradas, e dos honorários advocatícios do patrono da contestante, por equidade fixados em 10% do valor da causa, corrigido desde a época 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, 21 de outubro de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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