



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

SENTENÇA

Processo nº: **1005130-17.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Espécies de Contratos**
 Requerente: **BRUNO RIBEIRO DA SILVA**
 Requerida: **SISTEMA FÁCIL INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS IV - SPE LTDA**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Bruno Ribeiro da Silva move ação em face de **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos IV SPE Ltda.**, alegando ter adquirido da ré a casa 173 no empreendimento Condomínio Residencial Moradas São Carlos II, nesta cidade, adquirido na planta, tendo o autor se socorrido de financiamento da CEF para o pagamento do preço. O valor ajustado da promessa de compra e venda foi de R\$ 104.282,25, sendo R\$ 9.000,00 com recursos próprios, R\$ 9.346,00 com crédito fundiário do autor, R\$ 81.654,00 através de financiamento obtido com a CEF, mais R\$ 4.282,25 destinados à compra do terreno. Acontece que em maio/12, o autor foi surpreendido pela cobrança efetuada pela ré de R\$ 1.182,52, sob a alegação de que se tratava de saldo devedor, fruto da aplicação do INCC. O autor pagou, para não sofrer as consequências da possível mora. Sucede que o valor pago é abusivo, uma vez que pagou integralmente o preço do negócio. A ré deverá ser condenada a lhe pagar em dobro o valor supra que, na data do ajuizamento da ação, era de R\$ 1.563,97, e seu dobro equivale a R\$ 3.127,94. Pede a procedência da ação para condenar a ré para lhe repetir referido valor, com os acréscimos legais, inclusive honorários advocatícios e custas. Documentos às fls. 10/39.

A ré foi citada e contestou às fls. 57/64 dizendo que o INCC tem previsão contratual. Em razão da atualização monetária mensal calculada por aquele índice, no momento em que o autor foi realizar o financiamento o valor do saldo devedor do imóvel estava além do quanto fixado no contrato. O INCC é legítimo. Tem previsão no contrato. Não existe cláusula prevendo que o saldo devedor seria congelado. Não cometeu abusividade alguma.



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

Improcede a demanda.

Réplica às fls. 82/86. Debalde a tentativa de conciliação (fl. 93).

É o relatório. Fundamento e decido.

Impõe-se o julgamento antecipado da lide, consoante o inciso I, do artigo 330, do CPC. A prova essencial é a documental e consta dos autos. Dilação probatória apenas protrairia o momento da prestação jurisdicional e não acrescentaria nada de útil ao acervo probatório.

As partes celebraram o compromisso particular de compra e venda de fls. 10/39, através do qual a ré prometeu vender ao autor a unidade autônoma casa 173, do empreendimento Condomínio Residencial Moradas São Carlos II, nesta cidade, pelo preço certo de R\$ 104.282,25, que foi regularmente pago.

O autor pagou a ré R\$ 1.182,52, em maio/12, e que segundo a versão da ré seria a diferença apurada pelo INCC, pois no momento em que o autor foi realizar o financiamento com a CEF, o valor do saldo devedor do imóvel estava além do quanto fixado no contrato.

Acontece que muito embora a ré tenha “colado” no item 8 de fl. 59 (contestação) apenas parte de uma suposta cláusula contratual, este juízo examinou atentamente todas as cláusulas de fls. 10/39 sem conseguir identificar a existência de cláusula correspondente à transcrita pela ré. Significa que não existe esta cláusula.

Houvesse estipulação expressa da aplicação do INCC para correção do saldo devedor durante a construção do empreendimento, legítima seria a exigibilidade do valor correspondente a essa situação. A jurisprudência do TJSP é nesse sentido:

Compromisso de venda e compra de imóvel em construção - Atraso na entrega do imóvel - Caracterização - Saldo devedor - Atualização - Cabimento - Previsão contratual - INCC - Incidência - Improcedência confirmada - Apelo desprovido. (TJSP, Apelação nº 01257-35.2013.8.26.008, Des. Rel. Fortes Barbosa, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 02/10/2014)

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



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

manutenção do equilíbrio contratual - Recursos não providos. (TJSP, Apelação nº 026121-86.2012.8.26.034, Des. Rel. Moreira Viegas, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 16/07/2014) (g.n.).

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 decore 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. (TJSP, Apelação nº 02105-89.201.8.26.003, Des. Rel. Walter Barone, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 18/09/13)

Ante a ausência de cláusula específica para a exigibilidade do INCC-DI/FGV (a versão explicitada no item 8 de fl. 59 não consta do contrato), apura-se que o valor pago pelo autor à ré em maio/12, no importe de R\$ 1.182,52, é abusiva. Presente o dolo, inclusive pelo mecanismo utilizado pela ré no item 8 de fl. 59 de sua contestação, daí a aplicabilidade do parágrafo único, do artigo 42, do CDC.

JULGO PROCEDENTE a ação para condenar a ré a restituir ao autor, R\$ 1.182,52, em dobro, desde maio/12, com correção monetária pela Tabela Prática adotada pelo TJSP desde referido termo. Considerando o ilícito civil praticado pela ré, os juros de mora de 1% ao mês também incidem desde maio/12. Condene a ré a pagar ao autor 20% de honorários advocatícios sobre o valor integral da condenação e custas do processo.

Depois do trânsito em julgado, abra-se vista ao autor para formular requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada, nos termos do artigo 475-B e J, do CPC, no prazo de 10 dias. Vindo esse requerimento, intime-se a ré para, em 15 dias, pagar o valor do débito exequendo, sob pena de multa de 10%, honorários advocatícios. Findo o prazo de 15 dias sem pagamento, o autor deverá indicar bens da ré aptos à penhora.

P.R.I.

São Carlos, 02 de dezembro de 2014.

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