



**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: **1003524-51.2014.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Pagamento Indevido**  
 Requerente: **THALITA CRISTINA PERNACOVA**  
 Requerido e Denunciado: **SISTEMA FÁCIL INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS IV -**  
 à Lide (Passivo): **SPE LTDA e outro**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Dr. Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

**THALITA CRISTINA PERNACOVA** propõe a ação de restituição de quantia paga contra **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS IV – SPE LTDA**.

Alega a autora, em síntese, que adquiriu um imóvel da ré, pertencente ao Condomínio Residencial Moradas São Carlos II, porém mesmo cumpridas todas as exigências contratuais, em especial os pagamentos acordados, foi surpreendida pela cobrança de saldo devedor relativo à valorização do imóvel, o que jamais lhe foi informado que ocorreria. Sustenta que tal cobrança é indevida, requerendo a restituição em dobro do valor pago, bem como os demais pedidos de estilo.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 10/49.

Gratuidade concedida à fl. 50.

A ré, devidamente citada, apresentou resposta sob a forma de contestação. Alegou a ilegitimidade passiva, pois os valores discutidos se referem à comissão de corretagem, pagas à imobiliária, à qual requereu a denúncia à lide. No mérito, alegou que a verba de corretagem é devida, em razão das relações jurídicas travadas, inclusive com serviço de corretor; que não há razão para repetição dos valores; que o contrato deve

**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**

ser totalmente mantido; que não se trata de contrato de adesão, tampouco há cláusulas abusivas; que é lícita a adoção da correção pelo índice INCC e que não deve ser invertido o ônus da prova.

Reconvenção às fls. 55/72, pleiteando o pagamento de saldo devedor, o qual constava do contrato e que não se logrou êxito no financiamento bancário. Contestação às fls. 129/135.

Réplica às fls. 118/128.

Às fls. 178 foi deferida a denúncia da lide. A Evendas Imobiliária Inteligente foi devidamente citada e apresentou resposta sob a forma de contestação. Argumentou que já há coisa julgada material, em decorrência do processo nº 566.01.2012.007790-6 do Juizado Especial desse foro. No mérito, alegou que não recebeu qualquer quantia da autora.

A autora replicou, informando que a presente demanda não diz respeito à comissão de corretagem, o que não consta da inicial, mas diz respeito sim sobre o saldo devedor cobrado por atualização de valores.

**É O RELATÓRIO.****FUNDAMENTO e DECIDO.**

O feito prescinde de outras diligências ou dilação probatória, nos termos do artigo 330, inciso I, do Código de Processo Civil.

Inicialmente, cabe destacar que a presente demanda trata da atualização de valores pelo índice INCC. Em nenhum momento a autora se referiu à corretagem, razão pela qual afasto a alegação de coisa julgada.

**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**

Passo a analisar o mérito.

O valor total questionado pela autora como indevido, da ordem de R\$ 4.086,17 (quatro mil e oitenta e seis reais e dezessete centavos), não se trata de uma valorização do imóvel no interregno do contrato, como alegado na inicial, tampouco de corretagem, mas sim de reajuste do contrato pela incidência de INCC em função de lapso de tempo havido. Essa é a conclusão a que se chega ao analisar os autos.

O que se mostra perfeitamente legítimo, ante a previsão contratual (fl. 15) que autoriza o reajuste pelo INCC até que ocorram os respectivos pagamentos.

A correção do saldo devedor por índice idôneo é absolutamente compatível com o ramo da construção civil e nada tem de abusivo, pelo contrário, é forma adequada de atualização de valores vencidos no curso da relação jurídica.

Consta no contrato (fl. 15) que a incidência da correção ocorreria a partir da data base, fixada em maio/2011. O financiamento somente foi acordado em 23/03/2012 (fl. 165). Assim, como nessa data ainda não havia o total adimplemento da obrigação, correta a atualização dos valores e incremento do saldo devedor.

Era dever da autora, portanto, o pagamento da atualização financeira prevista na cláusula 4ª do contrato, por meio da incidência do INCC sobre as prestações vencidas no curso do contrato.

Inclusive, sobre o tema, a Corte Especial já se pronunciou sobre a legalidade de cláusula contratual que estabeleça atualização de valores em compromisso de compra e venda de imóvel em construção, afinal a correção monetária nada acresce à dívida.

Nesse sentido:

**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**

*RECURSO ESPECIAL. COMPRA EVENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA. INCC. POSSIBILIDADE. DISSÍDIO INTERPRETATIVO. NÃO CONFIGURAÇÃO. AUSÊNCIA DA DEMONSTRAÇÃO DA SIMILITUDE FÁTICA ENTRE AS HIPÓTESES CONFRONTADAS. FIXAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. AFERIÇÃO. SÚMULA 07/STJ. 1. Não demonstrada a similitude fática entre o caso confrontado e a situação concreta posta a desate, impossível o conhecimento do recurso pela via do dissenso interpretativo. 2. A utilização do INCC, índice setorial de correção monetária pertinente à construção civil, afigura-se possível quando pactuado em contrato de compra e venda de imóvel em fase de construção. 3. Não adequado aferir, em recurso especial, percentuais e valores da condenação para concluir ou não pela sucumbência em parte mínima do pedido, por ser intento que demanda inegável incursão na seara fático-probatória de cada demanda, vedada pela súmula 07 desta Corte. 4. Recurso especial não conhecido (STJ Resp 514.371/MG - Quarta Turma - Relator Ministro Fernando Gonçalves 27.10.09).*

Assim, sendo legal a cobrança, e não demonstrado qualquer excesso, a improcedência é medida que se impõe.

Por fim, quanto à ação reconvenicional, a mesma perdeu o objeto, concordando ambas as partes com sua extinção (fls. 177 e 192).

Diante do exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido inicial da ação principal, extinguindo o feito com resolução do mérito, com fundamento no artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil; e **JULGO EXTINTA** a ação reconvenicional, com fundamento no artigo 267, inciso VI, do Código de Processo Civil.

Devido à sucumbência na ação principal, a parte autora arcará com as respectivas custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em R\$1.000,00 (artigo 20, §4º, do CPC).

Oportunamente, archive-se.

PRIC

São Carlos, 08 de setembro de 2015.



**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**

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