

**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

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

Processo Digital nº: **1012346-24.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Cláusulas Abusivas**  
 Requerente: **Antonio Carlos Canale e outro**  
 Requerido: **Bs Empreendimentos Imobiliarios Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Eduardo Cebrian Araújo Reis

Vistos.

**ANTONIO CARLOS CANALE e LAURALICE DE CAMPOS FRANCESCHINI CANALE** ajuizaram a presente ação em face de **BS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** sob a alegação de que adquiriram dois imóveis da ré, mediante compromisso de venda e compra, com preço de R\$ 228.000,00 cada um, acrescentando que os pagamentos foram parcelados em oito vezes, sendo que a última dependeria de financiamento bancário o qual deveria ser viabilizado pela ré com apresentação dos documentos referentes aos imóveis e necessários à aprovação do crédito. Informam que a ré não entregou os documentos, circunstância que motivou a propositura de ação anterior, a qual teve seu curso pela 5ª Vara Cível desta comarca (número 1010020-96.2014.8.26.0566) e na qual obtiveram provimento jurisdicional determinando a entrega dos documentos e a suspensão dos encargos moratórios a partir de 10 de dezembro de 2014; houve recurso e a sentença foi reformada pela Superior Instância para obstar somente a fluência dos juros, mantendo a correção monetária. Por isso, entendem que o saldo devedor é de R\$ 77.623,38, quantia não aceita pela ré. Pretendem declaração de nulidade da cláusula contratual que lhes imputa obrigação de pagamento de PIS e Cofins e a quitação pelo valor apontado, depositando a quantia em conta judicial vinculada ao juízo e a consequente adjudicação dos imóveis. Com a inicial vieram os documentos de fls. 13/125.

Citada, a requerida apresentou contestação e reconvenção (fls. 158/172). Em contestação impugnou o valor da causa, sustentou validade do contrato, apontou inadequação nos cálculos dos autores observando o índice de correção monetária deve incidir em todo período e saldo devedor totalizando débito de R\$ 137.968, 81 que, reduzido do valor depositado nestes autos, perfaz a quantia de R\$ 60.344,81. Pugna pela improcedência dos pedidos. Na reconvenção, a ré-reconvinte pleiteia a condenação dos autores ao pagamento de R\$ 60.344,81. Requereu os benefícios da Justiça Gratuita.

Os autores-reconvindos apresentaram contestação às fls. 286/302 e réplica às fls. 307/323. Manifestaram-se sobre a impugnação ao valor da causa, combateram o pedido de justiça gratuita e ofereceram resistência ao pedido reconvenicional, em essência, reavivando os argumentos lançados na petição inicial.



**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

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

**É o relatório que basta.**

**Fundamento e DECIDO.**

O documento de fls. 344/345 demonstra que, embora tenha suportado prejuízo no último exercício e apresente indisponibilidade financeira circunstancial, a ré-reconvinte dispõe de estoque expressivo, o qual pode ser realizado a qualquer momento. Pois, entendendo que não estão presentes os requisitos para concessão do benefício da justiça gratuita, mas que os elementos são suficientes para deferir o pagamento diferido das despesas, na forma prevista pelo artigo 5º da Lei Estadual de Custas. É o que se defere. Anote-se.

A impugnação ao valor da causa comporta parcial acolhimento, uma vez que os autores pretendem obter vantagem financeira com a exclusão da cláusula contratual que impugnaram, à qual a ré apontou valor certo de R\$ 16.644,00 para os dois contratos (fl.160) sem que a quantia fosse objeto de impugnação específica pelos autores que se limitaram a argumentar sobre a sua invalidade. Por outro lado, considero que a exclusão dos juros, bem assim a questão referente à correção monetária, estão abrangidos pela coisa julgada, porquanto resolvidos em outro processo; logo, as quantias decorrentes não devem integrar o valor da causa. Aplica-se, à hipótese, o artigo 292, inciso II, *in fine*, devendo o valor da causa corresponder à parte controvertida do contrato. Assim, acolho parcialmente a preliminar arguida e altero o valor da causa para R\$ 16.644,00. A parte autora deverá observar o novo valor para os recolhimentos das despesas futuras e complementar a taxa judiciária antes do arquivamento definitivo dos autos, sob pena de inscrição na dívida ativa.

O feito comporta julgamento imediato, nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil, sendo desnecessária a produção de outras provas.

Em que pese a denominação atribuída à lide, a pretensão de se ver liberado da obrigação - mediante depósito judicial da quantia em juízo após recusa injustificada do credor - é causa de pedir típica de pedido consignatório que como tal será apreciado.

Observo, outrossim, que não se vislumbra qualquer relação deste pleito com o procedimento previsto para a tutela de evidência destinada aos contratos de depósito, a qual, inclusive, é inexistente nestes autos.

Há divergência das partes na interpretação do provimento jurisdicional entregue nos autos 1010020-96.2014.8.26.0566, no qual se reconheceu o inadimplemento parcial da ré e, por esta razão, em um primeiro momento, suspendeu-se a incidência dos encargos moratórios e, ao final, definiu-se pela incidência da correção monetária (fls. 20/32); com isso, os autores entendem serem devedores de quantia inferior àquela que a ré considera-se credora.

Essa linha de raciocínio, por si só, é suficiente para justificar a recusa da ré, o que torna imperativa a improcedência do pedido consignatório.


**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

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

No entanto, soma-se a este pedido de declaração de nulidade de cláusula contratual cujo objetivo é - novamente - reduzir o preço dos imóveis adquiridos, circunstância que evidencia o direito da ré em recusar pagamento parcial (CC, art. 313).

Verifique-se: *"CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO – Prestação - Acordo Ajuizamento da ação na data de vencimento da segunda parcela, em razão da demora da remessa de boleto bancário - Inviabilidade - Não há no contrato previsão expressa de emissão de boletos bancários pelo réu para o pagamento das parcelas referentes ao acordo - Autora preferiu ajuizar a ação de consignação em pagamento na data de vencimento da segunda prestação em vez de procurar outra solução por meios administrativos - Recusa ao pagamento não demonstrada - Julgada improcedente a ação de consignação em pagamento, é possível ao réu o levantamento imediato do valor incontroverso depositado - Sentença confirmada pelos seus próprios fundamentos, inteiramente adotados como razão de decidir, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça - Ação improcedente. Recurso desprovido"* (TJ/SP APEL.Nº: 0022877-14.2011.8.26.0562 Relator Des. Álvaro Torres Júnior).

Não há elementos que indiquem que a ré tenha atuado de modo a ensejar a ação consignatória. Ausentes, portanto, as hipóteses autorizadoras do artigo 335 do Código Civil, mostra-se inviável o acolhimento da pretensão deduzida.

Houve levantamento parcial do depósito do valor incontroverso, o qual, mesmo diante da sentença de improcedência, mostra-se adequado, conforme prevê o artigo 545, §1º, do Código de Processo Civil. O excedente deverá ser encaminhado aos autos que originaram a penhora.

Observo que não há controvérsia acerca da imissão na posse com a entrega das chaves antes da quitação do imóvel.

A par da previsão contratual expressa na cláusula 6ª, mostram-se irrelevantes os motivos que ensejaram a alteração contratual pelas partes, sendo importante mencionar apenas que este foi o momento para o qual o contrato previu outorga de escritura pública.

Entendo, contudo, que da entrega das chaves não decorre o direito à outorga de escritura de compra e venda antes de integralizado o preço (obrigação principal), por força do que estabelece o artigo 1.418 do Código Civil.

Por estes motivos, a improcedência da adjudicação também é inevitável.

Quanto ao pedido declaratório, observo que não há alegação de vício do consentimento e, portanto, o negócio jurídico é válido.

Cinge-se o conflito em torno da abusividade de cláusula cujo teor segue:


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

5. Até a entrega das chaves, a PROMITENTE VENDEDORA arcará com todas as despesas tais como taxas, impostos e contribuições fiscais de qualquer natureza, após esta data todas as despesas serão naturalmente atribuídas às unidades autônomas, e o(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) arcarão com todas as despesas inclusive aquelas decorrentes da outorga da escritura definitiva de venda e compra, do registro de imóveis e demais encargos da transação, inclusive o pagamento de impostos de transmissão de bens imóveis (ITBI) e do PIS/COFINS, este último calculado pela alíquota de 3,65 % tomando-se como base o valor da escritura.

Ainda que se refiram a encargos de natureza tributária e integrem contrato de adesão, não reputo as obrigações impugnadas desarrazoadas nem excessivamente onerosas ou capazes de colocar o consumidor em desvantagem excessiva, de modo a justificar a anulação pretendida.

Ressalte-se que os autores tiveram ciência prévia do que seria cobrado a título de juros e encargos, a forma de pagamento e o indexador, previstos no contrato que, livremente, celebraram. Assim, inexistente cláusula abusiva, uma vez que resguardada a autonomia contratual, não havendo que se falar em anulação da cláusula contratual.

Neste ponto é apropriada a docência de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald: *"a autonomia da vontade pode ser definida como poder concedido ao sujeito para criar a norma individual nos limites deferidos pelo ordenamento jurídico. (...) Tendo o contrato como fundamento a vontade intersubjetiva, em princípio, ninguém é obrigado a se vincular, mas se o indivíduo assim o fizer, o contrato deverá ser cumprido em todos os seus termos"* (CURSO DE DIREITO CIVIL. 4ª Ed. Editora JusPodivm. p.138 e p. 149).

Desse modo, os pedidos formulados pelos autores são improcedentes.

Passo à análise da reconvenção.

Esclarece-se que incidência de correção monetária e juros é matéria de ordem pública e pode ser analisada até mesmo de ofício; pois, eventual extrapolação das razões de recurso não ofende o princípio do *tantum devolutum quantum apelatum* ou da *reformatio in pejus*.

Constato que o acórdão anexado às fls. 26/32 vai ao encontro das alegações da ré-reconvinte porque não deixa dúvidas ao determinar que a correção monetária deve incidir em todo saldo devedor mostrando-se oportuna a extração de parte do voto proferido pelo relator: *Todavia, a decisão sob ataque deve ser reformada para afastar os encargos moratórios incidentes sobre o saldo devedor, a partir de 10 de outubro de 2014, mantida apenas a correção monetária, por se tratar de instituto que não traduz qualquer acréscimo para o credor, pois apenas tem como objetivo recompor o valor da moeda, devendo a sua incidência ser mantida nos termos do contrato celebrado entre as partes.*(...)Ante o exposto, nego provimento ao recurso da ré, e dou


**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

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

*parcial provimento ao recurso dos autores, apenas para determinar a incidência da correção monetária sobre o saldo devedor, nos termos do contrato celebrado entre as partes, a partir de 10 de outubro de 2014, mantidos os demais termos da sentença sob ataque (fls. 26/32) (grifo nosso).*

Assim, a partir de 10 de outubro de 2014 estão suspensos os juros de mora, incidindo a correção monetária sobre todo saldo devedor.

Observo que a reconvenção, que cobra a quantia que a ré-reconvinte entende devida, apresentou valor certo sobre o qual a parte autora-reconvinda não se manifestou expressamente, eis que em resposta, em essência, limitou-se a dar a sua interpretação ao julgado e a justificar a necessidade de afastar a cláusula 5ª do contrato de compromisso de venda e compra. Portanto a quantia deve ser considerada adequada tanto por força do artigo 341 do Código de Processo Civil, bem como pelos fundamentos que levaram à improcedência dos pedidos principais.

Procede, em consequência, o pedido reconvenicional.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTES** os pedidos principais. Condeno os autores às custas e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo a partir da publicação desta sentença e com juros de mora de 1% ao mês contados do trânsito em julgado. **JULGO PROCEDENTE** o pedido reconvenicional para condenar os autores-reconvindos ao pagamento da quantia de R\$ 60.344,81 (sessenta mil, trezentos e quarenta e quatro reais e oitenta e um centavos) corrigida na forma prevista pelo contrato desde o ajuizamento e com juros de mora contratuais contados a partir da citação. Sucumbentes, arcarão os autores-reconvindos com custas e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo a partir da publicação desta sentença e com juros de mora de 1% ao mês contados do trânsito em julgado.

Encaminhe-se a quantia excedente aos autos nos quais se determinou a penhora anotada a fls. 151 (processo número 1018604-21.2015.8.26.0566/1).

Interposta apelação, intime-se para apresentação de contrarrazões e remetam-se os autos à Superior Instância com as cautelas de estilo e as homenagens do Juízo

P.I. Oportunamente, arquivem-se.

São Carlos, 23 de abril de 2018.

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