

**PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **1003878-42.2015.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**  
 Requerente: **Nilce Helene Poiatti Danaga**  
 Requerido: **Engenharia e Comércio Bandeirantes Ltda**

NILCE HELENE POIATTI DANAGA ajuizou ação contra ENGENHARIA E COMÉRCIO BANDEIRANTES LTDA, pedindo a revisão de contrato particular de compromisso de compra e venda de imóvel, para exclusão de capitalização mensal de juros, pois ilegal, e para afastamento de encargos moratórios, pois em mora não se encontra, além da restituição em dobro dos valores indevidamente cobrados.

A ré contestou o pedido, haja vista a inexistência de qualquer erro ou excesso de cobrança.

Manifestou-se a autora.

Realizou-se cálculo de conferência da evolução de dívida, manifestando-se as partes.

É o relatório.

Fundamento e decido.

As prestações contratuais são passíveis de reajuste anual, pela variação do IGP-M e de juros à taxa mensal de 0,85%.

Não há qualquer demonstração, nem mesmo suspeita, de incidência de juros capitalizados. Não houve sequer justificativa da autora, para tal pleito.

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Os juros compensatórios foram livremente pactuados, como forma de remunerar o capital, pela venda feita a prazo, e estão situados no limite legal, pois não excedem 12% ao ano. Fique claro que incidem linearmente, não de modo capitalizado, pois isso não se pactuou nem se permitiria, é certo.

Para a hipótese de impontualidade, previram as partes a incidência de correção monetária, juros de mora e multa moratória de 2% ao mês, dentro também do limite legal. Ressalva-se a ilegalidade da previsão de multa de 10% na hipótese de intervenção judicial (fls. 17), algo contraditório, seja porque excede o limite legal de 2%, previsto no artigo 52, § 1º, do Código de Defesa do Consumidor, seja porque injustificável o aumento da responsabilidade da devedora.

Segundo a autora, houve erro na evolução do valor das prestações mensais, pois, a título de exemplo a parcela de maio de 2013 estaria sendo cobrada por R\$ 1.411,00, quando correto seria R\$ 1.357,59, enquanto a última, de 10/outubro/2014, foi apurada em R\$ 1.719,00 ao invés de R\$ 1.614,20 (fls. 4).

A autora apresentou planilha de cálculo a fls. 40/41.

A planilha da ré está reproduzida a fls. 37/39.

A Contadoria Judicial elaborou cálculo de conferência e apurou os valores de R\$ 1.369,30 e R\$ 1.620,01 nesses mesmos meses (fls. 156/157).

Depreende-se a concordância tácita das partes, pois não apontaram erro no cálculo (fls. 161 e 162).

Constata-se, portanto, uma pequena diferença no valor das prestações. Com efeito, a Contadoria apurou, por exemplo, que a prestação vencida em 10 de maio de 2013 deveria ser do valor de R\$ 1.369,30 e a de 10 de outubro de 2014 de R\$ 1.620,01, um pouco acima do valor imaginado pela autora e abaixo do valor cobrado pela ré.

Portanto, impõe-se a revisão do valor das prestações mensais e a devolução, para a autora, das diferenças pagas em excesso, com correção monetária e juros moratórios, mas de forma simples, sem a dobra, porque não se vislumbra má-fé na cobrança, senão erro de cálculo.

**PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Mas sobre as prestações não pagas no vencimento incidem os encargos moratórios, pois compatíveis com a legislação.

Não houve pedido consignatório das prestações vencidas.

Diante do exposto, acolho em parte o pedido e determino a revisão do valor numérico das prestações mensais do contrato firmado entre as partes, preservada a incidência de correção monetária anual pela variação do IGP-M e dos juros compensatórios lineares de 0,85% ao mês, nos termos da terceira cláusula contratual, parágrafo terceiro, restituindo a ré, em favor da autora, o excesso mensalmente pago, com correção monetária e juros moratórios, estes contados da data da citação inicial. Preservo a cláusula contratual previdente de encargos moratórios sobre prestações pagas com atraso, exceto a multa de 10% atinente à hipótese de intervenção judicial, a qual afasto.

Condeno a ré ao pagamento de 30% das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor do reembolso.

Condeno a autora ao pagamento de 70% das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios da patrona da contestante, fixados por equidade em R\$ 600,00.

As custas e despesas processuais são passíveis de compensação, a verba honorária não (CPC, art. 85, § 14).

P.R.I.C.

São Carlos, 20 de junho de 2016.

  
**Carlos Castilho Aguiar França**  
**Juiz de Direito**

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