

**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: **1006837-49.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - DIREITO DO CONSUMIDOR**  
 Requerente: **Edson Valentim Alves**  
 Requerido: **MRV Engenharia e Participações S/A**

EDSON VALENTIM ALVES ajuizou ação contra MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, pedindo a condenação da ré ao pagamento de R\$ 3.672,94. Alegou, para tanto, que celebrou com a ré um contrato de promessa de compra e venda para aquisição de imóvel já construído, cujo pagamento seria realizado pela utilização do saldo de FGTS e o restante por financiamento imobiliário. Após a formalização do negócio jurídico com a instituição financeira, fato ocorrido dois meses após a assinatura do contrato particular, a ré lhe apresentou um débito de R\$ 3.672,94 alegando ser referente à diferença de financiamento, valor este que entende ser indevido.

A ré foi citada e contestou o pedido, aduzindo preliminarmente a carência da ação, pois a autora não juntou aos autos o comprovante de pagamento da quantia pleiteada. No mérito, afirmou que o valor cobrado corresponde à correção do saldo devedor entre a data da compra e a data da aprovação do financiamento, a qual estava expressamente prevista no contrato, bem como que não há irregularidade na aplicação dos índices do INCC.

Manifestou-se o autor.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A juntada do comprovante de pagamento do valor pleiteado pelo autor não constitui requisito de admissibilidade da petição inicial. Além disso, não há controvérsia de que o pagamento efetivamente ocorreu, pois a ré não afirmou que o débito está pendente de quitação. Rejeito a preliminar arguida.

**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

O valor de venda do imóvel era R\$ 114.985,00, sendo que R\$ 75.010,98 seriam pagos com recursos obtidos mediante financiamento bancário. Por previsão contratual (fl. 14), o valor do financiamento seria acrescido de atualização monetária mensal acumulada, calculada pelo INCC até a averbação do Habite-se e, posteriormente, pelo IGP-M.

Insurge-se o autor, sem razão.

O contrato particular de promessa de compra e venda foi firmado em de 05.06.2014 e somente dois meses após sua celebração houve a aprovação e liberação do crédito pela instituição financeira (28.08.2014).

A planilha de fls. 91 mostra a diferença objeto da controvérsia.

A incidência de correção monetária para atualização do saldo devedor durante esse período ("diferença de financiamento") não é abusiva e representa mera reposição do poder de compra da moeda, visando, com isso, a manutenção do equilíbrio contratual.

Também não se vislumbra qualquer irregularidade no índice de reajuste utilizado, porquanto consta nos autos a informação incontroversa de que o Habite-se fora averbado apenas em 15.10.2014 (fl. 88), ou seja, após a aprovação do financiamento, de modo que a atualização calculada pelo INCC está em consonância com a previsão contratual.

Por outro lado, não prospera a alegação do autor de que o imóvel já estava pronto e acabado, na medida em que, sendo inexistente a alegação de atraso, a data da conclusão da obra corresponde exatamente àquela prevista para entrega das chaves, fato ocorrido somente em 30.11.2014 (fl. 14). Assim, é perfeitamente possível a incidência do INCC para correção monetária do saldo devedor durante a construção do empreendimento.

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

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - Ação declaratória de abusividade de cláusula contratual c/c pedido de indenização - Revelia da ré que gera presunção de veracidade sobre os fatos alegados na inicial, não sobre o direito - Controvérsia eminentemente jurídica no caso em tela, relativa à abusividade ou

**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

não de cláusula contratual que prevê cobrança de saldo residual, correspondente à correção monetária incidente sobre a parcela maior do preço – Abusividade não configurada - É perfeitamente 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 tão somente um mecanismo que impede a corrosão do montante pelo decurso do tempo - Ação improcedente - Recurso provido." (Apelação nº 0034638-69.2011.8.26.0068, Rel. Des. FRANCISCO LOUREIRO, j. 27.09.12).

"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 nº 0021005-89.2011.8.26.0003, Rel. Des. 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."

**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

(Apelação nº 0026121-86.2012.8.26.0344, Rel. Des. Moreira Veigas, j. 16/07/2014).

Diante do exposto, rejeito o pedido e condeno o autor ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios dos patronos da ré fixados em 15% do pequeno valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

A execução destas verbas, porém, fica suspensa, nos termos do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 1º de agosto de 2016.



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

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