

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:	1006624-43.2016.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Comum - Indenização por Dano Material
Requerente:	Jussara Alves Freire
Requerido:	MRV Engenharia e Participações S/A

JUSSARA ALVES FREIRE ajuizou ação contra MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, pedindo a condenação à devolução, em dobro, de valores indevidamente cobrados a título de taxa de financiamento em contrato imobiliário.

Citada, a ré contestou o pedido, arguindo, preliminarmente, a incidência de coisa julgada e inépcia da petição inicial. Quanto ao mérito, refutou a ocorrência de pagamento indevido.

Manifestou-se a autora, insistindo nos termos do pedido inicial.

Sobrevieram manifestações, à vista de determinação deste juízo.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Alega a autora que, em razão de contrato de compra e venda de imóvel, teria pago indevidamente alguns valores, cujo reembolso em dobro almeja.

Tais pagamentos, denominados na petição inicial de "Taxa de Financiamento", foram identificados em planilha específica (págs. 4/8), proporcionando à ré o exercício da defesa. Afasto a alegação de inépcia.

1006624-43.2016.8.26.0566 - lauda 1

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 processo anterior, nº 1019055-46..2015.8.26.0566, foi julgado sem resolução do mérito (fls. 91/92), pelo que não incide coisa julgada.

A legitimidade passiva da ré diz respeito, obviamente, aos valores que teria cobrado indevidamente. O vínculo jurídico contratualmente estabelecido justifica sua intromissão na lide. Afasto a arguição de ilegitimidade.

Não se deixa de externar alguma dificuldade para compreender a lógica da ação proposta, pois a autora reclama devolução de valores e inclui uma multa de 5%, sem declinar a base legal, e ainda juros compostos, manifestamente ilegais. A soma produzida, R\$ 25.047,40 (fls. 8), mesmo aplicada em dobro, não atinge os R\$ 53.047,40 pleiteados (pág. 4).

Depreende-se alegação de que os valores identificados na pág. 1 teriam sido pagos e depois incluídos no valor financiamento, produzindo excesso. Já aí se nota um evidente equívoco da autor, pois não houve o pagamento de R\$ 2.875,00, R\$ 575,00, R\$ 575,00 e R\$ 1.633,40 (pág. 1). Houve pagamento, a título de sinal, de R\$ 2.875,00, dividido em parcelas: uma de R\$ 1.725,00, duas de R\$ 575,00, a partir de 24 de dezembro de 2014, e outro valor de R\$ 1.633,40 dividido em dez mensalidades, a partir de 8 de março de 2015, conforme estabelecido no item 4.1.1 (pág. 11).

Portanto, todas essas parcelas, inclusive as dez de R\$ 163,34 cada, vencidas a partir de 8 de março de 2015, constituíram o sinal e parte do pagamento do preço, sem qualquer ilegalidade. Não constituíram a suposta Taxa de Financiamento, nome empregado pela autora na petição inicial, pág. 1.

Essas mesmas parcelas seriam mensalmente pagas com correção monetária pela variação acumulada do INCC – Índice Nacional da Construção Civil, por expressa previsão contratual (item 4.1.7, pág. 12). É isso que explica a diferença entre o valor nominal contratual e o valor efetivamente pago mês a mês, entre 8 de março e 8 de dezembro de 2015 (págs. 5/6).

Também a parcela do preço que seria financiada, R\$ 107.425,78, estava sujeita à atualização pela variação do INCC (item 4.1.7, pág. 12).

Logo, por expressa previsão, as parcelas integrantes do preço seriam corrigidas monetariamente pela variação acumulada do INCC.

Não se vislumbra qualquer irregularidade.

A incidência de correção monetária como forma de atualização do saldo devedor não é abusiva, visto que não implica em acréscimo ou pena,

P O D E R J U D I C I Á R I O
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 reposição do poder de compra da moeda, visando a manutenção do equilíbrio contratual.

Não se vislumbra qualquer ilegalidade na cláusula de reajustes, que se refere apenas à cobrança de correção monetária pelo INCC durante a fase de construção da obra. E não se demonstrou qualquer erro de cobrança, ônus processual do autor.

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 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 Cível nº 0034638-69.2011.8.26.0068, Relator: 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 Cível nº 0021005-89.2011.8.26.0003, Rel. Walter Barone, j.18.09.13.).

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

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. (TJSP - Apelação nº 0026121-86.2012.8.26.0344, Relator: Moreira Veigas, j. 16/07/2014).

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL PACTUADA COM A CONSTRUTORA.

AGRAVO REGIMENTAL. PREVISÃO DE PAGAMENTO EM PARCELAS MENSAS, LIMITADAS AO VALOR DE 1 (UM) SALÁRIO MÍNIMO, INCIDINDO SOBRE O SALDO DEVEDOR O ÍNDICE INCC DURANTE A CONSTRUÇÃO E, AO FINAL, COM A ENTREGA, PAGAMENTO DO SALDO RESIDUAL, TAMBÉM LIMITADO A 1 (UM) SALÁRIO MÍNIMO, CORRIGIDO POR ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. CORREÇÃO MONETÁRIA. APENAS RECOMPÕE O VALOR DA MOEDA, SEM CONSTITUIR UM PLUS.

SALÁRIO MÍNIMO. UTILIZAÇÃO TÃO SOMENTE COMO TETO DAS PRESTAÇÕES, E NÃO COMO CRITÉRIO DE CORREÇÃO MONETÁRIA. LEGALIDADE. A LEI N.

9.069/1995 NÃO VEDA A COBRANÇA DE RESÍDUO, AO FINAL DO PERÍODO DE FINANCIAMENTO FEITO PELA PRÓPRIA CONSTRUTORA DO IMÓVEL, CONTANTO QUE A CORREÇÃO SEJA ANUAL E HAJA EXPRESSA PREVISÃO CONTRATUAL.

1. A simples correção monetária plena é mecanismo mediante o qual se empreende a recomposição da efetiva desvalorização da moeda, com o escopo de preservar o poder aquisitivo original, não constituindo um *plus* que se acrescenta ao crédito, mas um *minus* que se evita.

2. A vedação à cobrança de resíduo inflacionário implicaria reconhecer o enriquecimento sem justa causa do comprador do imóvel, pois, na hipótese, não poderia a incorporadora (ou construtora) repassar ao

P O D E R J U D I C I Á R I O
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

consumidor a majoração dos preços de insumos utilizados na construção civil. Em conclusão, a previsão contratual que outorga ao vendedor o direito de exigir o resíduo inflacionário não constitui manobra ilícita e nem frustra os fins da Lei n. 9.069/1995, mas, ao contrário, visa manter o equilíbrio econômico-financeiro das partes contratantes, como expressamente prevê o § 6º do art. 28 da referida Lei. (REsp 402.056/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/08/2002, DJ 07/10/2002 p. 252)

3. "Com efeito, não é razoável o entendimento perfilhado pelas instâncias ordinárias no sentido de que a cobrança do valor residual decorrente da correção monetária - que visa apenas recompor o poder aquisitivo da moeda -, previsto no contrato celebrado entre as partes, precisaria de qualquer outro demonstrativo de prejuízo para que não fosse considerada iníqua e abusiva". (REsp 1142348/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 02/10/2014, DJe 30/10/2014)

4. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1315186/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 02/02/2016, DJe 11/02/2016)

Mas há pequenas diferenças, que são conferidas utilizando uma ferramenta de cálculo disponibilizada na rede mundial de computadores:

<http://www.calculador.com.br/calculo/correcao-valor-por-indice>

Nº.	Ref.	Valor Inicial	Cotação Índice	Valor Correção	Valor Final
1	dez/14	163,34	0,08	0,13	163,47
2	jan/15	163,47	0,92	1,5	164,97
3	fev/15	164,97	0,31	0,51	165,49
4	mar/15	165,49	0,62	1,03	166,51

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

5	abr/15	166,51	0,46	0,77	167,28
6	mai/15	167,28	0,95	1,59	168,87
7	jun/15	168,87	1,84	3,11	171,97
8	jul/15	171,97	0,55	0,95	172,92
9	ago/15	172,92	0,59	1,02	173,94
10	set/15	173,94	0,22	0,38	174,32
11	out/15	174,32	0,36	0,63	174,95
12	nov/15	174,95	0,34	0,59	175,55
13	dez/15	175,55	0,1	0,18	175,72

A prestação vencida em 8 de abril de 2015 foi cobrada pelo valor de R\$ 174,49 (pág. 16), quando devido seria R\$ 167,28. Assim também ocorreu noutros meses.

A devolução da diferença se fará com correção monetária mas de forma simples, sem a dobra, por não se vislumbrar malícia, mas provavelmente erro de cálculo, de critério de cálculo possivelmente.

Houve cobrança de alguns mensais a partir de 5 de abril até 5 de novembro de 2015, de R\$ 70,00 (págs. 6, 26, 27 etc), a título de serviços de assessoria para obtenção do financiamento (pág. 177/178).

O contrato é claro a respeito, tanto no tocante ao objeto da obrigação quanto ao preço a ser pago.

A autora concordou expressamente.

Conforme já se decidiu:

... ainda que se admita seja o autor pessoa eventualmente leiga, é o contrato suficientemente claro para demonstrar que tinha pleno conhecimento do que contratou.

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

Ademais, as despesas atinentes ao financiamento incumbem, como regra, ao adquirente da unidade na forma do artigo 490 do Código Civil. Se, para realizar tais providências houve por bem o demandante contratar serviços de terceiro em vez de efetuá-las por si próprio, elementar que deve também arcar com os honorários deste profissional.

Como venho sempre sustentando em hipóteses análogas, em matéria de contrato, o princípio da boa-fé objetiva, como corolário direto da autonomia da manifestação de vontade das partes deve ser sempre observado, sob pena de, com base no Código de Defesa do Consumidor, criar-se um verdadeiro direito não escrito e não pactuado, ao sabor das interpretações subjetivas das partes e do próprio Poder Judiciário.

Com base no Código do Consumidor, o que não se deve permitir, e que é bem diferente, é apenas a presença de cláusulas dúbias, omissas ou abusivas; não a previsão expressa, como no caso concreto, de valores a serem pagos pela contratação de um serviço com o qual o adquirente concordou. Se o demandante não leu as cláusulas do termo aditivo quando o subscreveu, certamente tal omissão só a ele pode ser imputada.

Nesse sentido: TJSP, APELAÇÃO CÍVEL Nº 1040976-31.2015.8.26.0576, Rel. Des. Vito Guglielmi, j. 18.04.2016, com a seguinte ementa:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ALEGADA ABUSIVIDADE EM RELAÇÃO À COBRANÇA DE TAXA PELOS SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA. INADMISSIBILIDADE. AUTOR QUE, POR OCASIÃO DA ASSINATURA DO INSTRUMENTO DE COMPRA E VENDA FIRMADO, SUBSCREVEU TERMO ADITIVO PARA CONTRATAR SERVIÇOS ESPECÍFICOS PARA AUXILIÁ-LO À OBTENÇÃO DO FINANCIAMENTO. INOCORRÊNCIA DE ABUSIVIDADE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.

E não se trata, ao ver deste juízo, de cobrança pela prestação de assessoria técnico-imobiliária (SATI). Aqui, ao invés, é um serviço específico,

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

para desembaraçar documentos necessários à obtenção do financiamento imobiliário, perante a Caixa Econômica Federal. Poderia a autora fazê-lo diretamente ou nomear outrem para tanto. Mas optou pela própria ré.

É evidente que as despesas com a transferência do imóvel pertencem à adquirente, o imposto de transmissão dentre elas, o ITBI (págs. 43/48), e também as despesas de registro (págs. 37/41).

As parcelas integrantes do preço, pagas a título de sinal, não são reembolsáveis, é óbvio: R\$ 575,00 e R\$ 575,00 (pág. 6).

Em 17 de março de 2015 houve cobrança de R\$ 6.054,98, a título de diferença de financiamento (pág. 15).

As parcelas de R\$ 107.425,78, objeto de financiamento, e R\$ 3.065,82, pela liberação do FGTS, somam R\$ 110.491,60

O preço do imóvel era R\$ 115.000,00, sendo R\$ 2.875,00 a título de sinal, R\$ 107.425,78 mediante financiamento (pág. 11) e R\$ 3.065,82 do FGTS (pág. 12). Na verdade, a soma do financiamento e do sinal atinge R\$ 113.366,60.

Pela variação do INCC esse valor chegaria a R\$ 112.637,33, não aos R\$ 113.313,19 imaginados pela ré (pág. 152), muito menos a R\$ 116.547,03.

Portanto, esses R\$ 6.054,98 excedem a diferença de correção monetária, cumprindo devolver a diferença, também sem a dobra.

Esses pagamentos antecederam a expedição do Habite-se, pelo que inaplicável a variação do IGP-M e de juros de 1% ao mês (pág. 155).

Falta amparo à pretensão de inclusão de multa de 5% e de juros compostos de 1% ao mês.

E afasta-se também a pretensão de devolução em dobro.

Bem se vê que a ré ficou vencida em parte mínima do pedido, pelo que a autora responderá integralmente pelas despesas processuais (Código de Processo Civil, artigo 86, § único).

Diante do exposto, acolho em parte o pedido e condeno MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S. A. a pagar para JUSSARA ALVES FREIRE, em devolução, o excesso pago a título de correção monetária.

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

Apurar-se-á o valor devido a título de variação do INCC sobre R\$ 110.491,60 e sobre cada qual das parcelas de R\$ 163,34, entre a data-base do contrato, 5 de dezembro de 2014, e a data de vencimento de cada qual destas e 5 de março de 2015 para a parcela financiada (pág. 152). O excesso pago será devolvido com correção monetária desde a respectiva data e juros moratórios à taxa legal, contados da época da citação.

Rejeito os demais pedidos.

Condeno a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono da ré, fixados em 10% sobre a diferença entre o valor atualizado do pedido (R\$ 53.047,40) e aquele resultante da condenação (parágrafo anterior). A execução das verbas processuais, perante o beneficiário da gratuidade da justiça, porém, fica suspensa, nos termos do artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 12 de setembro de 2016.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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