



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1001911-59.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Espécies de Contratos**
 Requerente: **Carlos Augusto de Melo**
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos III - Spe - Ltda**

Vistos.

Carlos Augusto de Melo ajuizou ação declaratória de inexistência de débito com pedido de restituição de quantia paga contra **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos III - Spe – Ltda**. Alega, em resumo, ter firmado com a ré contrato de compromisso de venda e compra, tendo por objeto a unidade autônoma n. 92, Modelo M50A, fachada. F2B, 2ª- Etapa, empreendimento condomínio residencial Moradas São Carlos III, nesta cidade, cujo preço de R\$ 89.486,27 deveria ser pago a partir de financiamento pela Caixa Econômica Federal, tendo desembolsado a importância de R\$ 6.844,71 referente à parte A do preço, vindo a receber, no mês de abril/2012, nova cobrança da ré, no valor de R\$ 4.006,00, alegando se tratar de saldo devedor, questão que por ocasião em que negociaram a compra do imóvel não foi mencionada, mas que por entender que não tinha outra escolha, houve por bem em pagar, vindo posteriormente a tomar conhecimento de se tratar de pagamento futuro pela suposta valorização do imóvel, de modo que requereu a condenação da ré à restituição do referido valor, atualizado, e em dobro, totalizando a importância de R\$ 12.302,72.

A ré foi citada e contestou o pedido sustentando que sua denominação jurídica é Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária São Carlos III SPE Ltda, o que reclamou fosse corrigido na distribuição desse feito. No mérito, alega que o valor cobrado da autora refere-se ao disposto na cláusula 2.5.3 do contrato, referente à correção monetária pelo INCCDI/FGV, conforme item 05 do referido contrato, cujo saldo devedor não poderia permanecer congelado até que obtido o financiamento com o agente financeiro, cuja demora ou exigência não é de sua responsabilidade, bastando a leitura da cláusula 4.1 e 4.2



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

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

do contrato para se verificar que assim ficou convencionado, concluindo pela improcedência da ação.

O autor apresentou réplica.

O feito foi saneado e determinou-se que a ré exibisse nos autos extrato do financiamento firmado com o autor, além do habite-se do empreendimento, a fim de se demonstrar como foi obtido o valor que o autor reputa abusivo.

Após a apresentação destes documentos, a ré pugnou pela realização de prova pericial contábil, o que foi deferido por este Juízo. Posteriormente, houve complementação dos documentos apresentados e a ré desistiu da produção desta prova técnica, abrindo-se às partes a oportunidade para que apresentassem alegações finais, no prazo de 15 (quinze) dias.

Para desate da controvérsia, foi determinado, em complementação, que o autor exibisse o recibo de quitação do valor que ele alega ter pago de forma indevida, bem como à ré que esclarecesse a divergência entre a data de entrega do imóvel e da concessão do *habite-se*.

As partes se manifestaram e o feito tornou conclusos para a prolação de sentença.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O pedido é improcedente.

Como se vê dos documentos juntados aos autos, o imóvel objeto do contrato mantido entre as partes (contrato às fls. 10/37) foi adquirido mediante financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal da maior parte do preço (contrato às fls. 183/188), sendo o crédito obtido em referida operação liberado gradualmente à construtora conforme o avanço das obras.

Dessa forma, o preço devido pelo adquirente não é totalmente quitado quando da assinatura do contrato de financiamento, porque o saldo que remanesce a cada liberação por parte da instituição financeira é atualizado, o que constitui o saldo residual, sendo incontestável o direito da credora em seu recebimento. O mesmo se diga em relação ao sinal, pois tal pagamento constitui parte do preço e não integra o valor financiado, não



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

havendo qualquer ilegalidade em sua cobrança.

Então, não se mostra ilegal e tampouco abusiva a cobrança da “diferença de financiamento” decorrente da aplicação do INCC. Da leitura da cláusula 4.2 (fl. 11) e item 3.2 do Quadro Resumo do Compromisso de Compra e Venda firmado entre as partes (fls. 38/39) tem-se que restou convencionada a cobrança de correção monetária, com base no INCC, também sobre a parcela que seria paga pelo adquirente por meio do financiamento, no período compreendido entre a assinatura do contrato e o efetivo pagamento. Tal previsão em nada é abusiva, pois é perfeitamente admissível a cobrança de correção monetária a fim de evitar a perda do valor convencionado pela passagem do tempo.

Como se sabe, a atualização monetária não implica qualquer acréscimo ao crédito, mas constitui tão somente um mecanismo que impede a desvalorização do montante pelo decurso do tempo. No caso em tela, a ré cobrou do autor tão somente a diferença devida entre o valor do financiamento obtido junto ao agente financeiro e o valor atualizado do contrato. Portanto, não há como concluir pela ilegalidade da aludida cobrança.

E, após a apresentação do contrato firmado entre o autor e o agente financeiro, bem como diante da evolução do débito retificada pela parte ré (fl. 189), onde há correspondência entre o valor do financiamento e do saldo da conta vinculada do FGTS utilizado pelo adquirente no pagamento, para além da demonstração de que o *habite-se* foi concedido pelo Poder Público municipal em data anterior à entrega das chaves (fls. 226/227), a cobrança do valor residual a título de correção monetária, na forma como prevista para o contrato, se afigura lícita e representa uma mera adequação do pagamento à data em que efetivado.

Neste sentido: *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*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

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. Rel. Des. **Moreira Viegas**; Comarca: Marília; Órgão julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; j. 16/07/2014).

Compromisso de compra e venda. Confissão de dívida. Cobrança de parcela referente à "diferença de financiamento" que, por si só, não é abusiva, pois decorrente da aplicação do INCC. Correção monetária que nada mais faz do que atualizar o valor original contratado. Inexistência de alteração unilateral do contrato. Sentença mantida. Recurso improvido. (TJSP. Apelação nº 4001267-28.2013.8.26.0019. Rel. Des. **Maia da Cunha**; Comarca: Americana; Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; j. 15/12/2016).

Para além desta argumentação, o autor não apresentou aos autos recibo de pagamento dos R\$ 4.006,00, os quais entende abusivos, ônus que lhe foi imposto pela respeitável decisão de fls. 212/215. A repetição do indébito estaria, pois, praticamente inviabilizada, diante da falta de comprovação de seu pressuposto fundamental: o pagamento da quantia que se reputa indevida.

Ante o exposto, **julgo improcedente o pedido, extinguindo-se o processo, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Condeno o autor ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 25 de janeiro de 2017.

Daniel Luiz Maia Santos
Juiz de Direito

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