

**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: **1011603-19.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Espécies de Contratos**
 Requerente: **SILVIA MARIA MARTIN**
 Requerido: **SISTEMA FACIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS IV SPE LTDA**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Castilho Aguiar França**

Vistos.

SILVIA MARIA MARTIN ajuizou ação em face de **SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS IV – SPE LTDA**, alegando ter adquirido da ré através de contrato de compra e venda um imóvel localizado no condomínio residencial Moradas São Carlos II, entretanto após a quitação de todos os valores devidos, foi surpreendida com um saldo residual de R\$ 2.275,47, o qual a requerida informou se tratar de saldo devedor, em decorrência de valorização do imóvel, mas tal reajuste não constava em contrato trazendo-lhe prejuízo, almejando assim, a devolução do valor.

Citada, a ré contestou, alegando que o INCC é o índice adotado oficialmente a fim de apurar a evolução dos custos das construções habitacionais, do mais, tal atualização é prevista em contrato devendo ser respeitado o princípio “pacta sunt servanda” ante da ausência de vícios no momento do pacto. Requerendo a improcedência da demanda.

Houve réplica.

Novos documentos foram juntados, sobrevindo manifestação da autora.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A autora pretende a restituição de valor pago a título de correção do saldo devedor, o qual entende indevido.

Observe-se que o capítulo 4 "Condições de pagamento", estabelece que o valor da parte A e B será reajustado mensalmente pelo INCC, a partir da data base (mês de abril de 2011) até a data do efetivo pagamento (4.2, obs (1), fls.89).



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

Portanto, foi expressamente pactuado entre as partes que o saldo devedor sofreria atualização monetária.

Não se vislumbra qualquer irregularidade na cobrança da correção monetária.

Observe-se também que no Capítulo 2º "Do preço, do Reajuste e do parcelamento (2.3, fls.95) a qual estabelece que *"a fim de preservar o equilíbrio econômico-financeiro deste Contrato, as partes convencionam, como condição essencial deste negócio, que as parcelas do preço (tanto as referentes à PARTE A e à PARTE B) serão atualizadas monetariamente, em período mensal, nos termos do art. 46 da Lei 10.931/04"*.

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

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.).



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

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).

O contrato data de 09/04/2011.

Data base de correção: abril de 2011.

O pagamento foi efetuado em 19/03/2012 (fls. 25): R\$ 2.375,47.

A planilha de fls. 147 mostra valor até superior àquele pago anteriormente pela autora, com base na planilha de fls. 26/27.

Diante do exposto, **rejeito o pedido** e condeno a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, desde que demonstradas, e dos honorários advocatícios do patrono da contestante, por equidade fixados em R\$ 600,00. A execução dessas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

P.R.I.

São Carlos, 12 de maio de 2016.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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