

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL X - IPIRANGA
2ª VARA CÍVEL
 RUA AGOSTINHO GOMES, 1455, São Paulo - SP - CEP 04206-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Em 01/03/2021 faço estes autos conclusos à MMa. Juíza de Direito desta Vara, Dra. Caren Cristina Fernandes de Oliveira. Eu, Felipe Peloia, Coordenador, digitei e subscrevi.

Processo Digital nº: **1004542-19.2020.8.26.0010**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Sistema Financeiro da Habitação**
 Requerente: _____
 Requerido: _____

Justiça Gratuita Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Caren Cristina Fernandes De Oliveira**

Vistos.

----- move a presente ação em face de -----, sustentando, em suma, que celebrou contrato com a requerida para aquisição de unidade imobiliária mediante programa minha casa minha vida, com financiamento pela Caixa Econômica Federal. Conforme entabulado entre as partes, o autor ficou obrigado a realizar o pagamento das diferenças de correção monetária relativas aos repasses feitos pela Caixa Econômica Federal ao requerido, pois estes repasses não são corrigidos monetariamente. Mas referida disposição é abusiva e ilegal. Por isso, move a presente ação visando a declaração de inexigibilidade de tais valores, com devolução dos valores já pagos e pedido de tutela de urgência para imediata suspensão das cobranças (fl. 01/129).

A tutela de urgência foi indeferida (f. 173).

Citada, a ré apresentou contestação a fl. 179/189, sustentando, em suma, que a cobrança da diferença na correção monetária é devida na medida em que a Caixa Econômica Federal repassa à ré apenas os valores nominais das parcelas sem correção. Aduz, ainda, que o contrato traz a previsão de pagamento, pelo autor, das correções monetárias que não são pagas pela Caixa Econômica Federal, de modo que não há se falar em ilegalidade.

Réplica a fl. 206/214.

É o relatório.

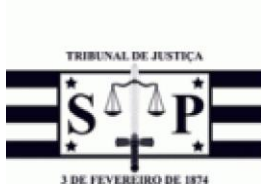
Sem interesse das partes litigantes na produção de outras provas, **passo ao imediato julgamento do feito.**

A ação é improcedente.

O autor ajuizou a ação buscando a declaração de inexigibilidade da quantia cobrada pela requerida relativamente às diferenças de correção monetária existentes sobre os valores repassados à construtora pela Caixa Econômica Federal.

Ocorre que a cobrança da correção monetária, pela requerida, encontra previsão contratual (clausula 4.7 _ f. 23), sem se revelar abusividade.

A informação foi transmitida de forma clara ao adquirente e a cobrança da diferença da correção monetária é legal, na medida em que a correção monetária configura-se

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL X - IPIRANGA

2ª VARA CÍVEL

RUA AGOSTINHO GOMES, 1455, São Paulo - SP - CEP 04206-000

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

como mera atualização do valor real da moeda, não caracterizando qualquer vantagem indevida para a parte beneficiária.

A jurisprudência sobre o tema, aliás, é pacífica sobre a possibilidade da cobrança da correção monetária diretamente do consumidor:

Apelação. Compromisso de compra e venda de imóvel em construção. Negócio com financiamento pela CEF, vinculado ao Programa Minha Casa Minha Vida, na modalidade crédito associativo. Cobrança de correção monetária pelo INCC na fase de obra, correspondente ao período posterior à contratação do financiamento com a CEF. Admissibilidade. Contrato firmado entre incorporador e adquirente estipulando atualização monetária de todas as parcelas do preço pelo INCC até expedição do habite-se. Contrato na modalidade crédito associativo no qual o financiamento é realizado antes da conclusão das obras e as parcelas repassadas à vendedora não sofrem atualização monetária. Diferença entre o valor recebido e o que seria devido com aplicação do INCC até a conclusão da fase de obras que deve ser suportada pelo adquirente, pois conforme a previsão inicial do contrato. Precedentes. Inexistência de abusividade na cobrança do resíduo.

Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1012012-17.2019.8.26.0405; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/01/2021; Data de Registro: 28/01/2021)

“Quanto à cobrança de valores relativos à diferença de financiamento com a incidência do índice de correção monetária pelo INCC, pelos mesmos fundamentos não se verifica ilegalidade alegada. Referido índice foi o eleito pelas partes no contrato e é comumente utilizado por agentes econômicos para atualizar as parcelas do preço futuro de imóvel prometido à venda, pois reflete a variação dos custos da construção civil e a incidência do índice não cessa nem mesmo quando descumprido o prazo de entrega da obra” (Apelação nº 1009269-45.2015.8.26.0576, de 18 de agosto de 2016, Rel. Des. Márcia Regina Dalla Déa Barone).

Sendo assim, ausente abusividade ou ilegalidade na cobrança da correção monetária, os pedidos formulados nas iniciais não comportam acolhimento.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** a presente demanda e condeno o autor ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade da justiça. **P.I.C.**

São Paulo, 01 de abril de 2021.

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