



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2021.0000571659

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004542-19.2020.8.26.0010, da Comarca de São Paulo, em que é apelante -----, é apelado -----.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 19ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Afastaram a preliminar e negaram provimento à apelação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RICARDO PESSOA DE MELLO BELLI (Presidente), CLÁUDIA GRIECO TABOSA PESSOA E MOURÃO NETO.

São Paulo, 21 de julho de 2021.

RICARDO PESSOA DE MELLO BELLI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

19ª Câmara de Direito Privado

Apelação nº 1004542-19.2020.8.26.0010 (processo digital o.v.)

Comarca: CAPITAL 2ª Vara Cível do Foro Regional de Ipiranga

Apelante: -----

Apelada: -----

(o.v.)

MM. Juíza de primeiro grau: Caren Cristina Fernandes de Oliveira



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 37.957

**Apelação Promessa de compra e venda de imóvel na planta
 Ação declaratória de inexigibilidade de débito c.c. repetição
 de indébito – Sentença de rejeição dos pedidos – Sem
 consistência a preliminar de infração ao princípio da
 dialeticidade – Irresignação improcedente – Suposta
 abusividade da cláusula estabelecendo o repasse ao
 comprador do imóvel da diferença oriunda da incidência de
 correção monetária sobre o valor financiado – Inocorrência
 – Jurisprudência deste Sodalício uníssona ao considerar
 legítima a indigitada cláusula.**

Afastaram a preliminar e negaram provimento à apelação.

1. Trata-se de ação declaratória de
 inexigibilidade de débito c.c. repetição de indébito proposta por
 ----- em face de -----

Diz o autor, em síntese, que adquiriu da ré,
 em 1º.2.20, unidade imobiliária na planta, por meio do programa Minha
 Casa Minha Vida, pelo valor de R\$ 250.000,00, dos quais R\$ 173.000,00
 foram financiados pela Caixa Econômica Federal. Ocorre que a cláusula
 referente ao financiamento previa que os valores das parcelas,
 repassados pela instituição financiadora à vendedora, o seriam sem
 correção monetária, havendo o comprador de arcar com a diferença, que



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

haveria de ser paga na data da entrega da unidade. Em razão da indigitada cláusula, a CEF impôs ao autor a assinatura de confissão de dívida, no valor de R\$ 52.797,79. Referida diferença decorre do repasse à construtora da taxa de obra sem atualização monetária, havendo o comprador de arcar com a correção pelo índice do INCC/DI, inclusive sobre o valor total do financiamento – prática que o autor considera abusiva. Donde a demanda.

A r. sentença julgou a ação improcedente, responsabilizando o autor pelas verbas da sucumbência, fixada a honorária em 10% sobre o valor atualizado da causa, com a ressalva do art. 98, §3º, do CPC (fls. 249/250).

Apela o vencido, argumentando o que segue, em substância: (a) há repasse ao consumidor do valor a título de correção monetária já recebido pela instituição financiadora, por meio de boleto à parte da cobrança das prestações e dos juros de obra; (b) trata-se de burla ao programa Minha Casa Minha Vida, uma vez que a construtora declara não ultrapassar o empreendimento o valor máximo permitido para a obtenção dos benefícios relacionados ao programa; (c)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sobre os valores indevidamente repassados ao consumidor são incluídos, ainda, os subsídios de isenção de imposto recebido pela construtora, no valor de R\$ 2.862,81 (fls. 253/270).

2. Recurso tempestivo (fls. 251 e 253) e respondido, com preliminar de inépcia recursal, por infração ao princípio da dialeticidade (fls. 274/288).

Não há preparo, por ser o apelante beneficiário da gratuidade da justiça (fl. 153).

É o relatório do essencial.

3. Não procede a preliminar suscitada em contrarrazões.

Isso porque, bem ou mal, a peça recursal combate o decidido em primeiro grau, assim dando cumprimento ao pressuposto do art. 1.010, III, do CPC.



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4. No mérito, sem razão o apelante.

Tal como considerado em primeiro grau, a jurisprudência deste Sodalício é assente em proclamar a validade da cláusula que prevê o repasse da cobrança da diferença de valores ao mutuário, oriunda da incidência de correção monetária sobre o valor financiado, em contratos de financiamento por meio de crédito associativo, como no caso dos autos.

Confira-se:

“Apelação – Compra e venda – Ação de Cobrança – Sentença de procedência parcial – Previsão contratual que permite a cobrança de INCC – Valores que se referem à correção monetária do preço entre a assinatura da promessa e a contratação do financiamento – Mera reposição do valor de compra da moeda – Precedentes deste E. Tribunal – Contrato de financiamento por meio de crédito associativo – Inexistência de abusividade da cobrança – Sentença mantida Recurso improvido” (Ap. 1009771-94.2020.8.26.0224; 7ª Câm. de Dir. Priv., Rel. Des. LUIZ ANTONIO COSTA, j.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

19.2.21).

“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” (Ap.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1012012-17.2019.8.26.0405, 1ª Câm. de Dir.
Priv., Rel. Des. ENÉAS COSTA GARCIA, j.
28.1.21).

“Compromisso de compra e venda –
Aquisição de bem imóvel por meio de crédito
associativo – Repasses feitos à vendedora pela
instituição financeira que se dá conforme a
evolução da obra – Sentença que declarou a
nulidade das cláusulas contratuais que dispõem
sobre o reajuste da parcela de financiamento e
inexigível a sua cobrança – Exigibilidade de
correção monetária (INCC) referente à
diferença entre o valor repassado pela Caixa
Econômica Federal à vendedora e o INCC –
Mera recomposição do capital –
Cobrança prevista contratualmente –
Inexistência de ilegalidade ou abusividade –
Precedentes – Sentença reformada – Recurso
provido” (Ap. 1017445-82.2015.8.26.0068, 4ª
Câm. de Dir. Priv., Rel. Des. FÁBIO
QUADROS, j. 18.12.20).

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ação declaratória de inexigibilidade de débito c.c. repetição em dobro e indenização por danos morais. Improcedência. Insurgência do autor. Preliminar de inépcia recursal rejeitada. Cobrança de saldo residual referente à diferença de correção monetária calculada pelo INCC entre a data da celebração do compromisso de compra e venda e a data da obtenção do financiamento imobiliário pelo adquirente. Legalidade. Expressa previsão contratual de correção monetária das parcelas do preço, inclusive da parcela de financiamento bancário, com base na variação do INCC. Correção monetária que não representa qualquer acréscimo, mas apenas a recomposição do valor da moeda afetado pelo fenômeno inflacionário. Empreendimento que contou com financiamento fornecido pela Caixa Econômica Federal na modalidade de crédito associativo. Precedentes. Improcedência da ação mantida. RECURSO DESPROVIDO” (Ap. 1003095-38.2017.8.26.0127, 6ª Câ. de Dir. Priv., Rel. Des. ALEXANDRE MARCONDES, j. 3.8.20).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Na hipótese em exame, o contrato foi expresso ao prever a obrigação de pagamento por parte do comprador, tendo sido a cláusula redigida em letras maiúsculas e com amplo destaque (grifos e negritos), nos seguintes termos:

“4.9. O comprador desde já está ciente de que, nesta modalidade de financiamento a ser contratado, os valores serão repassados pela CEF à vendedora no decorrer da obra em parcelas sem qualquer tipo de correção, gerando uma diferença entre o valor pago e o valor efetivamente devido, corrigido de acordo com o previsto acima, diferença esta que será cobrada mensalmente do comprador e que deverá estar quitada, impreterivelmente, até a data da entrega da unidade” (v. fl. 24).

Eis que não há que se cogitar de nenhuma abusividade no proceder da apelada.

5. Mantida a sentença, os honorários ficam



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

majorados para 15% sobre o valor atualizado da causa (histórico de R\$ 10.000,00), ainda com a ressalva do art. 98, §3º, do CPC.

Meu voto, portanto, **afasta** a preliminar e **nega provimento** à apelação.

Des. RICARDO PESSOA DE MELLO BELLI
Relator