



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000369051

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005864-59.2024.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CARMEM CLICIA ROCHA NEVES, é apelado RESERVA DA SERINGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

CLAUDIA MENGE

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1005864-59.2024.8.26.0002

Relatora: CLÁUDIA MENGE

Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Apelante: CARMEM CLICIA ROCHA NEVES

Apelada: RESERVA DA SERINGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A

Ação: Condenatória de cobrança

Comarca: São Paulo - Foro Regional II - Santo Amaro - 12ª Vara Cível

Juiz prolator: Théo Assuar Gragnano

Voto nº 8.008

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E FINANCIAMENTO. Ação condenatória de cobrança. Saldo remanescente relativo à correção monetária das parcelas pelo INCC. Sentença de procedência.

- Correção monetária. Previsão contratual de responsabilidade da compradora. Valores repassados pela instituição financeira à vendedora sem o cômputo da correção monetária. Responsabilidade da compradora. Precedentes deste E. Tribunal.

- Planilha de cálculo. Indevida atualização monetária do saldo residual pelo IGP-M. Inadmissibilidade do uso desse índice até a data da citação da promissória compradora. Ausência de prévia constituição em mora. Necessidade de comprovação da regularidade do termo final da cobrança. Exclusão de multa moratória, não prevista no contrato. Reforma nesses pontos.

RECURSO PROVIDO EM PARTE.

I. Relatório

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto por **CARMEM CLICIA ROCHA NEVES** contra a sentença de fls. 536/539, complementada as fls. 552/553, de relatório adotado, de parcial procedência da **AÇÃO CONDENATÓRIA DE COBRANÇA** contra ela promovida por **RESERVA DA SERINGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A**.

Em razões recursais (fls. 557/561), a apelante sustenta que a relação jurídica entre as partes é de consumo; que não há previsão contratual de que as parcelas seriam reajustadas pelo INCC; que efetuou o pagamento das parcelas mensais e anuais com correção monetária; que não há previsão contratual de multa; que na planilha elaborada pela apelada consta como índice de correção o IGP-M e que deveria ser utilizada a tabela prática deste Tribunal; que não é possível verificar que o cálculo de fl. 435 seja relativo ao seu financiamento e não há informação acerca da data da expedição do “habite-se”, que corresponderia ao termo final da atualização pelo INCC; que não há informação acerca “de qual índice do INCC foi utilizado para o cálculo” (fl. 560); que a apelada “não informou o valor do crédito realizado em sua conta corrente, após o registro do contrato, já que realiza cobranças, referente a 2020, 2021 e 2022, quando as parcelas relativas ao parcelamento da entrada findaram todas em 20/05/2021” (fl. 560).

Recurso tempestivo, sem preparo, por ser a apelante beneficiária de justiça gratuita, e respondido, com

impugnação à justiça gratuita e pedido de majoração dos honorários advocatícios (fls. 571/576).

II. Fundamentação

II.1. Consta do relato inaugural que, em 14/9/2018, as partes celebraram compromisso de compra e venda da unidade 43, bloco/torre T2-A, do empreendimento Reserva da Seringueira. A compradora celebrou contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal. Segundo relato inaugural, há saldo residual devido pela apelante, pois a Caixa Econômica Federal fez pagamentos à promitente vendedora sem computar a variação do INCC, em razão da modalidade de financiamento contratada – “carta de crédito associativo” (fl. 2). A apelada ajuizou esta demanda para cobrar o saldo residual que entende devido. Na origem a ação foi julgada procedente.

II.2. A apelada não trouxe elementos hábeis a infirmar o deferimento à apelante dos benefícios de justiça gratuita, que, por isso mesmo, fica mantido.

II.3. O contrato livremente celebrado contém cláusula expressa no sentido de que as parcelas seriam corrigidas pelo INCC (cláusula 2.2.1 – fl. 68), com expressa previsão de que a compradora deveria arcar com a diferença entre os valores liberados pela instituição financeira e aqueles devidos por força da incidência do INCC (cláusula 3.9 – fl. 73).

Não há dúvida de que a apelante teve plena ciência do teor das mencionadas cláusulas contratuais - porque

redigidas de forma clara e inteligível -, aceitou que o reajuste do valor devido fosse baseado em um índice variável e concordou em quitar o saldo remanescente relativo ao índice de reajuste porque “os repasses da Caixa Econômica Federal à PROMITENTE VENDEDORA ocorrem de forma gradual e sem qualquer tipo de reajuste” (cláusula 3.9 – fl. 73).

A cobrança do saldo residual é lícita e não houve violação ao dever de informação por parte da apelada. Aliás, vários são os precedentes deste E. Tribunal de Justiça nesse mesmo sentido, em demandas promovidas pela aqui apelada. A título de exemplo seguem as ementas:

“Apelação. Promessa de compra e venda de imóvel. Cobrança de valores referentes à correção monetária das parcelas pelo INCC. Possibilidade. Cláusulas contratuais que previram de forma expressa a responsabilidade dos promissários compradores pelo pagamento da diferença decorrente da liberação gradual e não corrigida do financiamento bancário pela Caixa Econômica Federal. Ausência de abusividade. Mera recomposição do poder da moeda. Precedentes deste E. Tribunal em casos análogos envolvendo a mesma requerida. Sentença mantida. Recurso improvido, com observação.” (Apelação nº 1001520-35.2024.8.26.0002, 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal, Rel. WALTER EXNER, j. 12/12/2024).

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - BEM IMÓVEL – AÇÃO DE COBRANÇA DE DIFERENÇA RELACIONADA À INCIDÊNCIA DO INCC – OBRIGAÇÃO CONTRATUAL DE PAGAMENTO DE SALDO RESIDUAL RELATIVO À CORREÇÃO MONETÁRIA - ÍNDICE QUE TRADUZ RECOMPOSIÇÃO DA MOEDA – POSSIBILIDADE - RECURSO NÃO PROVIDO.” (Apelação nº 1107970-36.2023.8.26.0002, 33ª

Câmara de Direito Privado, Rel. Des. LUIZ EURICO, j. 11/11/2024).

II.4. A planilha de fl. 435 é detalhada e dela consta o índice do INCC utilizado em relação a cada mês. Nada sinaliza que a planilha se refira a outro contrato, mesmo porque dela consta o nome da apelante e o número do contrato. Há, também, extratos que indicam os valores repassados pela instituição financeira à apelada (fls. 147/433).

Em relação ao termo final, a apelada não comprovou a “data de emissão do auto de conclusão parcial ('habite-se parcial') do empreendimento imobiliário”, prevista como termo final do reajuste pelo INCC (cláusula 2.2.1 – fl. 68). Em manifestação à contestação, a apelada limitou-se a afirmar que *“a planilha atualizada dos débitos juntada às fls. 434 dos autos, demonstra que a aplicação do INCC está dentro do prazo de entrega das chaves prometido no instrumento supracitado, não havendo razões para imputar o referido atraso como óbice a presente cobrança”* (fl. 518).

Portanto, na fase de cumprimento de sentença, a apelada deverá comprovar que o termo final que consta das planilhas de cálculos de fls. 434 e 435 corresponde à “data de emissão do auto de conclusão parcial ('habite-se parcial') do empreendimento imobiliário”, prevista como termo final no contrato.

Na planilha de fl. 434 consta que o saldo residual foi atualizado pelo IGP-M. Pela mesma razão, segundo a qual o juízo de origem determinou o recálculo dos juros de mora e da multa moratória - ausência de constituição em mora da apelante antes da citação (fl. 552) - o índice IGP-M não deve ser adotado como índice de

atualização do débito até a data da citação da recorrente.

Consta da cláusula 2.2.2 do contrato que o saldo devedor em aberto após a data de emissão do auto de conclusão parcial (“habite-se parcial”) do empreendimento imobiliário seria corrigido pelo IGP-M (fl. 68). Ocorre que a apelante não foi notificada e não tinha ciência de qual seria o débito em aberto. Logo, a adoção do IGP-M deve ser afastada, até a data da citação, e deve ser adotado em seu lugar o índice legal que incide sobre débitos judiciais. A quantia devida até a data da citação será atualizada pela variação do IPCA, nos termos do art. 389, parágrafo único, do Código Civil.

No mais, a multa moratória deve ser afastada. Na cláusula 2.2.2 (fl. 68) há previsão de correção monetária do saldo residual, com acréscimo de juros compensatórios, ausente previsão de multa.

III. Conclusão

Por todo o exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

CLAUDIA MENGE
Relatora