



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000381747

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1091752-30.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante RESERVA DA SERINGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A, é apelado GERALDO CAMILO SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 21 de abril de 2025.

JOÃO CASALI
Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1091752-30.2023.8.26.0002

Apelante: Reserva da Seringueira Empreendimentos Imobiliários Spe S/A

Apelado: Geraldo Camilo Silva

COMARCA: São Paulo

VOTO nº 1.304

APELAÇÃO. Promessa de compra e venda de imóvel. Cobrança de valores referentes à correção monetária pelo INCC, incidente sobre os repasses graduais do valor financiado pela Caixa Econômica Federal sob o regime de "crédito associativo". Possibilidade. Cláusulas contratuais que previram, de forma expressa, a responsabilidade do promissário comprador pelo pagamento da diferença decorrente da liberação gradual e não corrigida do financiamento bancário. Ausência de abusividade. Necessidade de respeito aos índices de correção monetária contratados pelas partes. Dever de informação atendido. Mera recomposição do poder da moeda. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO.

Vistos.

-

Trata-se de recurso de apelação interposto por RESERVA DA SERINGUEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A contra sentença de págs. 495/500, cujo relatório se adota, que julgou improcedente o pedido inicial. Sucumbente, a requerida foi condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da causa.

Apela a autora, sustentando que, nos termos do contrato de promessa de compra e venda, foi estabelecida a incidência de correção monetária sobre todas as parcelas do saldo devedor, inclusive sobre a parcela correspondente ao financiamento bancário, até sua quitação.

Alega que a quitação refere-se exclusivamente ao valor do terreno, que é integralmente pago no momento da celebração do contrato, enquanto os valores financiados são liberados conforme o cronograma físico-

financeiro das obras.

Explica que, em empreendimentos imobiliários financiados na modalidade de crédito associativo, a Caixa Econômica Federal não quita o saldo financiado pela recorrida em parcela única ou à vista. Pelo contrário, os valores são repassados ao longo da execução da obra, de forma parcelada, mediante medições da obra, sem incidência de correção monetária. Dessa forma, ciente da defasagem decorrente desse modelo de financiamento, o contrato estabeleceu que o promissário comprador seria responsável pelo pagamento da diferença.

Por fim, assevera que tal previsão contratual tem por objetivo manter o equilíbrio econômico-financeiro do negócio jurídico. Requer a reforma da sentença.

Recurso tempestivo e preparado.

Foram apresentadas contrarrazões e não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso deve ser acolhido.

Trata-se de ação de cobrança na qual a autora busca o recebimento da diferença relacionada à incidência do INCC sobre as parcelas do contrato de promessa de compra e venda de imóvel celebrado com o acionado, pois, tratando-se de financiamento pela modalidade de "Carta de Crédito Associativo" pela Caixa Econômica Federal, a correção monetária não foi realizada de forma imediata.

Com efeito, a aquisição por meio de crédito associativo é uma modalidade de compra de imóvel na planta que se concretiza com a formação de um grupo mínimo de promitentes compradores, os quais assinam contrato de financiamento com a instituição financeira. No caso, a Caixa Econômica Federal libera os valores do mútuo de forma gradual, conforme a evolução da obra.

Ademais, o INCC é um índice setorial que reflete os reajustes do setor da construção civil, sendo sua aplicação essencial para manter o equilíbrio econômico-financeiro entre as partes.

Extraí-se dos autos que as partes firmaram, em 01.12.2018, instrumento particular de promessa de compra e venda de unidade autônoma na planta, no empreendimento denominado “Reserva da Seringueira”.

O referido instrumento estipulou a aquisição da unidade pelo valor de R\$ 233.280,00 (duzentos e trinte e três mil, duzentos e oitenta reais), sendo R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) pagos a título de sinal e as demais parcelas da seguinte forma: (i) R\$ 29.000,00 (vinte e nove mil reais) divididos em 29 prestações mensais de R\$ 1.000,00 (mil reais), com vencimento da primeira em 10.01.2019; (ii) R\$ 10.000,00 (dez mil reais) pagos em duas parcelas anuais e reajustáveis de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) cada; (iii) R\$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais) a serem pagos por financiamento bancário na modalidade de *crédito associativo*, a ser obtido pelo promitente comprador na Caixa Econômica Federal ou quitados em parcela única com recursos próprios; e (iv) R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) provenientes da liberação do FGTS do comprador.

O contrato firmado prevê a correção monetária das parcelas pelo INCC-DI (Índice Nacional de Custo da Construção), com o objetivo de preservar o equilíbrio econômico-financeiro da relação contratual.

Dessa forma, tendo o requerido optado pelo pagamento por meio de financiamento bancário, o contrato firmado entre as partes é expresso ao prever a atualização das parcelas pelo INCC, bem como a obrigação do promitente comprador, conforme disposto nas cláusulas II e III do instrumento contratual (págs. 46/73):

“2.2. Com o intuito de preservar o equilíbrio econômico-financeiro e levando em conta que o preço da unidade autônoma foi fixado para o seu pagamento à vista, e tendo as partes estabelecido o seu pagamento financiado, convencionam, como condição essencial do presente instrumento, que os valores das parcelas do preço indicadas no QUADRO RESUMO serão corrigidos monetariamente, mensalmente, de acordo com os critérios a seguir.

2.2.1 Todas as parcelas com vencimento até a data de emissão do autor de conclusão parcial (habite-se parcial) do empreendimento imobiliário serão corrigidas de acordo com o INCC-DI (Índice Nacional de Construção Civil)

(...)

3.9 Considerando que a correção monetária do saldo de preço visa preservar o equilíbrio econômico financeiro do negócio e que com a assinatura do contrato de financiamento para pagamento do preço os repasses da Caixa Econômica Federal à PROMITENTE VENDEDORA ocorrem de forma gradual e sem qualquer tipo de reajuste, o PROMITENTE COMPRADOR se obriga a pagar à PROMITENTE VENDEDORA a diferença entre as importâncias efetivamente liberadas pela Caixa Econômica Federal e aquelas que seriam devidas mediante a aplicação dos indexadores eleitos neste contrato, independentemente de quaisquer

estipulações em contrário que possam estar contidas no instrumento que vier a ser celebrado com a Caixa Econômica Federal.

3.9.1 Os valores apurados poderão ser cobrados na mesma periodicidade dos repasses da Caixa Econômica Federal ou em única parcela, constituindo-se tal valor dívida líquida certa e exigível”.

Como visto, restou expressamente prevista a incidência de correção monetária pelo INCC sobre o saldo devedor, inclusive sobre a parcela financiada.

Nesse contexto, o contrato foi celebrado entre as partes mediante a livre aceitação das cláusulas, devendo os contratantes se submeterem ao pactuado.

Impõe-se, portanto, o respeito ao índice eleito pelas partes, especialmente no caso, em que o INCC tem melhor adequação aos débitos durante a construção do empreendimento.

Além disso, a correção monetária tem a função de recomposição do poder aquisitivo da moeda, sendo certo que há previsão contratual expressa sobre sua cobrança, não havendo que se falar em abusividade, pois apenas visa à manutenção do equilíbrio contratual, tratando-se de mera recomposição do poder da moeda.

Em precedentes similares, ora invocados como razões de decidir, assim se estabeleceu:

“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 Cível 1001520-35.2024.8.26.0002, Relator Desembargador: Walter Exner, da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, j.12.12.2024, V.U.).

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. COBRANÇA. Verificado o inadimplemento dos valores referentes à correção monetária do valor do contrato, procede a ação de cobrança. Sentença reformada. Recurso provido” (Apelação Cível 1036799-89.2018.8.26.0100, Relator Desembargador: Felipe Ferreira, da 26ª Câmara de Direito

Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, j.18.12.2019, V.U.).

“CONTRATO IMOBILIÁRIO - Compromisso de compra e venda de bem imóvel - Restituição de valores indevidamente pagos - Discussão de cláusulas contratuais necessária e adequada aos fins propostos - Interesse processual do autor verificado - Extinção do processo afastada - Recurso provido para esse fim. CONTRATO IMOBILIÁRIO - Compromisso de compra e venda de bem imóvel - Restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa SATI - Promitente vendedora que é parte legítima para responder pela restituição de tais valores - Entendimento firmado pelo C. STJ em recurso representativo da controvérsia - Verbas cuja pretensão de cobrança, no entanto, encontra-se prescrita - Prazo trienal - Cobrança de resíduos relativos à correção monetária pelo INCC, incidente sobre os repasses graduais do valor financiado pela CEF sob o regime de "crédito associativo" - Cabimento - Inexistência de 'plus' sobre o preço - Despesas de ITBI e emolumentos de registro de compra e venda - Devida a restituição da diferença entre o valor cobrado pela ré e o valor efetivamente pago - Inteligência do art. 43, da Lei 11.977/09, vigente à época - Dano moral decorrente da liberação do imóvel sem condições adequadas e posterior impedimento do proprietário adentrar no imóvel por 45 dias, para regularização da rede elétrica - conduta das rés gerou situação de extrema angústia ao autor - Indenização fixada em R\$ 20.000,00 - Apelo parcialmente provido” (Apelação Cível 1038985-61.2013.8.26.0100, Relator Desembargador: Rui Cascaldi, da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, j. 26.11.2018, V.U.).

Em suma, a composição do preço, incluindo a entrada e as parcelas reajustáveis, foi expressamente prevista no instrumento contratual. Além disso, o mesmo documento indica, de forma inequívoca, que o reajuste das parcelas, inclusive da parcela financiada, pela variação mensal do INCC, o que foi devidamente informado ao acionado no momento da contratação.

Por fim, não há que se falar em prescrição, pois o contrato estipulou que a cobrança do valor apurado poderia ser realizada em parcela única. Nesse sentido, considerando que a última parcela referente ao valor financiado venceu em 05.05.2021 e que a presente ação foi ajuizada em 01.11.2023, verifica-se que o prazo prescricional não transcorreu, mantendo-se incólume o direito à cobrança.

Portanto, inexistindo impugnação fundamentada aos cálculos apresentados, o pedido inicial deve ser acolhido.

Em assim sendo, é de rigor a procedência da demanda, para condenar o acionado a pagar à autora o valor de R\$ 33.856,14 (trinta e três mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e catorze centavos), a título de diferença de INCC incidente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sobre o total do saldo devedor, com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP e juros de mora de 1% ao mês, prosseguindo-se a atualização da dívida na diretriz da planilha de pág. 422, observadas, *opportune tempore*, as disposições introduzidas pela Lei n.º 14.905/2024.

Assim, pelo meu voto, DÁ-SE PROVIMENTO ao recurso, nos termos da fundamentação, ficando o vencido responsável pelo reembolso das custas adiantadas pela autora e pela verba honorária de sucumbência fixada em 10% do valor da condenação, atualizado.

JOÃO CASALI
- Relator -