



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2014.0000XXXXX

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº XXXXXX-XX.2014.8.26.0000, da Comarca de Santo André, em que é agravante CR2 SÃO PAULO 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS, são agravados SÉRGIO (OMITIDO) e outra.

ACORDAM, em 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOÃO CARLOS SALETTI (Presidente) e CARLOS ALBERTO GARBI.

São Paulo, 16 de dezembro de 2014

CESAR CIAMPOLINI

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Agravo de Instrumento nº XXXXXX-XX.2014.8.26.0000

Comarca: Santo André – 6ª Vara Cível

MM. Juíza de Direito Dra. Bianca Ruffolo Chojniak

Agravante: CR2 São Paulo 2 Empreendimentos Imobiliários

Agravados: Sérgio (Omitido) e outra

VOTO Nº 9.6XX

Venda de imóvel em construção. Após o prazo previsto para a entrega do bem, a correção monetária de eventual saldo devedor deve dar-se por índice geral de correção, não pelo setorial, no caso o INCC. Decisão de primeiro grau, em sede de tutela antecipada, pela inexigibilidade de cláusula de apuração de resíduo do preço do contrato, pelo cálculo do INCC, pós data de entrega das chaves, confirmada. Agravo da construtora desprovido.

RELATÓRIO.

Trata-se de agravo de instrumento que assim relatei quando, travando conhecimento da questão em julgamento, neguei a liminar buscada pela construtora agravante:

"Sérgio (Omitido) e outra ajuizaram ação declaratória de nulidade de cláusula contratual e inexistência de débito cumulada com pedido de repetição de indébito contra CR2 São Paulo Empreendimentos Ltda. (fls. 40/66).

Narraram terem celebrado compromisso de venda e compra com a ré, tendo por objeto a aquisição de apartamento, com data de entrega prevista para janeiro de 2012.

Firmaram, para pagar o valor, contrato com instituição financeira, sendo lhes financiado valor insuficiente para a quitação. Deste modo, assinaram, em 31/05/2010, instrumento particular de confissão de dívida, dispondo sobre o valor remanescente do débito, que foi adimplido posteriormente.

Salientaram que apesar de não remanescer qualquer outro débito, receberam em 19/11/2013 uma carta da ré informando que lhe deveriam pagar *'uma parcela de R\$ 26.313,86, referente à Confissão de INCC previsto na cláusula Primeira, subitens 1.2 e 1.2.2 do Instrumento Particular de Confissão de Dívida.'* Assim, propuseram um acordo com abatimento do saldo total, a multa pelo atraso na obra à título de indenização no valor de R\$ 13.064,21 e desconto na *'confissão INCC'* devida a partir da data prevista para entrega da unidade (observado o prazo de tolerância) no valor de R\$ 5.575,89.' (fl. 44).

Requereram a antecipação de tutela, para o fim de suspender a exigibilidade da cobrança de R\$ 26.313,86, bem como para determinar que a ré não inclua seus nomes nos órgãos de proteção ao crédito, e, ao final, a procedência da ação para o fim de declarar nula as cláusulas 1.2 e 1.2.1 da Confissão de Dívida, bem como a inexistência do débito, e condenar a ré a devolver em dobro o valor cobrado indevidamente.

A tutela foi antecipada, nos seguintes termos (fl. 30):



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

'Vistos.

Presente na hipótese a prova inequívoca da verossimilhança das alegações constantes da petição inicial e, bem assim, existente o fundado receio de dano de difícil reparação, **CONCEDO** aos requerentes a antecipação de tutela pretendida.

Faço-o para determinar ao réu que se abstenha de proceder à negativação dos nomes dos autores junto aos órgãos de proteção ao crédito, até que seja prolatada sentença, limitada, no entanto, ao débito indicado na petição inicial, no valor de R\$ 26.313,84, denominado parcela de Confissão-INCC, e, caso já tenha sido efetivada a negativação por parte do demandado, determino a suspensão. Determino, ainda, que o réu se abstenha de não entregar as chaves aos autores por falta de pagamento da referida parcela final, procedendo a entrega das chaves no momento da liberação do Habite-se.

Cite-se o (a) requerido(a) para os termos da ação em epígrafe, advertindo-se do prazo de 15 (quinze) dias para apresentar a resposta. Intime-se.'

A ré apresentou contestação (fls. 237/258) e agravou da decisão acima transcrita, reiterando os argumentos expendidos na peça de defesa.

É o relatório.

Ausentes os pressupostos legais, **indefiro** a liminar requerida.

À contraminuta." (fls. 287/290).

Contraminuta a fls. 293/327.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

É o relatório.

FUNDAMENTAÇÃO.

Nada a alterar na r. decisão recorrida, *data venia*.

É da jurisprudência desta Câmara, acerca do índice setorial em causa, o INCC:

"Agravos de instrumento. Venda e compra de imóvel. Atraso na entrega da obra. Ação de indenização por danos materiais e morais com pedido de tutela antecipada. Insurgência contra decisão que determinou a atribuição do valor do contrato à causa e a complementação das custas iniciais, bem como indeferiu antecipação de tutela objetivando o congelamento do saldo devedor. Acolhimento parcial. Valor da causa que deve corresponder ao benefício econômico pretendido na demanda. Mitigação da literalidade do art. 259, V, do CPC. Somatória das pretensões, nos termos do art. 259, II, do CPC, já verificada. Atualização do saldo residual devedor, por outro lado, que visa apenas manter o poder aquisitivo da moeda. Substituição de índice setorial (INCC) mais gravoso ao consumidor por índice geral a partir do fim do prazo de entrega da obra, desconsiderado o denominado prazo de tolerância de 180 dias, diante da comprovação da mora da construtora. Suspensão da incidência de juros de mora e encargos remuneratórios a partir da data prevista para a entrega do imóvel. Precedentes do STJ e deste TJSP.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Recurso não conhecido quanto ao pedido relativo à condenação final das agravadas ao ressarcimento das quantias que excederem o valor do contrato, porquanto não apreciado em primeiro grau, pena de supressão de instância. Decisão reformada em parte, apenas para determinar a manutenção do valor atribuído à causa e a aplicação de correção monetária ao saldo devedor pelo índice previsto na Tabela Prática desta Corte (INPC). Agravo parcialmente conhecido e, na parte conhecida, provido em parte. " (AI 2124105-30.2014, de **minha relatoria**).

Presente verossimilhança de direito, pois, e havendo intuitivo risco de agravamento da situação pessoal dos agravados, caso negada a tutela antecipada, corretamente, na origem, deferida pela MM. Juíza de Direito BIANCA RUFFOLO CHOJNIK, deve a decisão de S. Exa. ser confirmada.

Finalizando, para que não venham a ser opostos embargos declaratórios voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente ventilados, neste grau de jurisdição, todos os dispositivos constitucionais e legais citados em sede recursal. Vale lembrar que a função do juiz é decidir a lide e apontar, direta e objetivamente, os fundamentos que, para julgar, lhe pareceram suficientes. Não é necessário que aprecie todos os argumentos deduzidos pelas partes, um a um, como que respondendo a um questionário (STF, RT 703/226; STJ-Corte Especial, RSTJ 157/27 e ainda ED no REsp 161.419). Sobre o tema, confirmam-se ainda: EDcl no REsp 497.941, FRANCIULLI NETTO; EDcl no AgRg no Ag 522.074, DENISE ARRUDA.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

DISPOSITIVO.

Nego provimento ao recurso.

É o voto.

CESAR CIAMPOLINI
Relator