



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2014.0000488789

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação nº 4000155-96.2013.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante/apelado LIMAT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelado/apelante MARIA MARGARETH SOLANO FERREIRA.

ACORDAM, em 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte aos recursos. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores MIGUEL BRANDI (Presidente sem voto), HENRIQUE NELSON CALANDRA E LUIZ ANTONIO COSTA.

São Paulo, 13 de agosto de 2014

RAMON MATEO JÚNIOR

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 4730

Apelação nº 4000155-96.2013.8.26.0577

Apelantes: Limat Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Apelados: Maria Margareth Solano Ferreira

Comarca: São José dos Campos

Juiz Sentenciante: Luís Maurício Sodré de Oliveira

AÇÃO INDENIZATÓRIA – Compra e venda do imóvel – Atraso da entrega do bem de raiz – Previsão de entrega para janeiro/2011 – Prazo de tolerância de 180 dias, findo em julho/2011 – Habite-se expedido em julho/2011 – Entrega das chaves em novembro/2011, sob a justificativa de que estaria condicionada à quitação do preço – Sentença de parcial procedência, para condenar as rés a restituir à autora o valor residual, cobrado a partir de agosto/2011, até a data da efetiva entrega do bem. Apelo de ambas as partes

APELO DA AUTORA – Taxa de corretagem que deve ser devolvida à autora – Pedido de restituição de 50% dos emolumentos a ser direcionado em face quem detém legitimidade para tanto – Devolução, entretanto, das outras taxas (SATI e Premiação de corretagem), de forma simples e não em dobro – Inocorrência de ilicitude na cobrança de diferença de encargos do contrato de financiamento celebrado com a Caixa Econômica Federal – Não incidência de correção monetária nas parcelas do financiamento, durante o atraso da construção – Prazo de tolerância legítimo – Saldo residual que deve ser corrigido pelo IGPM após o transcurso do prazo de tolerância – Apelo parcialmente provido.

APELO DA RÉ – Inocorrência de cerceamento defensivo – Legitimidade passiva *ad causam* manifesta, para o fim de responder acerca do tema relativo à comissão de corretagem – Atraso na entrega do imóvel caracterizado, por não haver a ré demonstrado atraso no pagamento do saldo devedor – Emissão do *habite-se* que não se confunde com a entrega da unidade autônoma em condições de habitabilidade – Descabimento de congelamento da atualização do saldo devedor, sob pena de enriquecimento sem causa da autora – Apelo parcialmente provido.

Maria Margareth Solano Ferreira ajuizou ação de conhecimento em face de Trisul Ltda. e Limat Empreendimentos Imobiliários Ltda., visando a condenação do réu ao pagamento de indenização por danos materiais e morais, ao fundamento de que, no dia 11 de março de 2011, celebrou com o réu contrato de compra e venda de imóvel. Celebrou, ainda, contrato de financiamento perante a Caixa Econômica Federal, a fim de quitar o saldo do preço, utilizando-se do programa *Minha Casa Minha Vida*. Embora venha pagando o preço ajustado, deixou o réu de proceder à entrega do imóvel no prazo estabelecido. Requer, portanto, a declaração de nulidade da cláusula de tolerância, bem como a devolução dos valores desembolsados a título de comissão de corretagem, taxa de serviço de assessoria técnica imobiliária, taxa de averbação e despesas de escritura, bem como a restituição do valor residual e indenização por danos morais.

A ação foi julgada parcialmente procedente, nos termos da sentença de fls. 359/362, declarada a fls. 371/372, para condenar os réus a restituir à autora o valor residual cobrado a partir de agosto de 2011, até a data da efetiva entrega do bem, já considerado o prazo de tolerância de 180 dias.

Apela a ré, Limat Empreendimentos Imobiliários Ltda. Em preliminar, requer seja declarada a nulidade da sentença, por cerceamento defensivo. Quanto ao mérito, aduz foram previstos dois índices de reajuste no contrato: até o auto de conclusão, o INCC; após o auto de conclusão, o IGPM da FGV. Mas, como a autora optou pela modalidade *crédito associativo*, realizando financiamento bancário perante a CEF, submeteu-se às cláusulas contratuais que dispõe sobre o tema, inclusive ao fato de arcar com a

correção monetária, incidente sobre o saldo do preço durante o período de construção da obra. Observa que no contrato de financiamento foi consignado que o crédito repassado é feito parceladamente, nos termos do RAE (relatório de acompanhamento do empreendimento); vale dizer, não há quitação do saldo do preço somente pelo financiamento ter sido assinado, mas sim amortização progressiva da dívida que continua a ser atualizada monetariamente. Nota que no contrato de financiamento, a correção monetária é segundo os depósitos de poupança. Pondera não haver ocorrido atraso na entrega da obra; certo que o prazo previsto contratualmente é mera conjectura, e que eventos inesperados retardaram as etapas. Esclarece que a entrega das chaves ocorre após a quitação do preço, inclusive saldo residual, e não com a emissão do habite-se. Acrescenta que o prazo de tolerância é válido. Requer, pois, reforma da sentença e condenação da autora nas penas de litigante de má-fé.

A autora também ofertou apelo, aduzindo que em nenhum momento contratou qualquer imobiliária para prestar serviços de corretagem, dirigindo-se diretamente ao *plantão de vendas* das rés, que ficava em um estande local. Acrescenta que a cobrança da SATI configura prática abusiva, conhecida como venda casada, motivo pelo qual postula a devolução dos valores pagos indevidamente. Assinala também que houve cobrança indevida, em razão da diferença de encargos do contrato com a Caixa Econômica Federal. Diante desses fatos, requer a devolução em dobro dos valores pagos a título de comissão de corretagem, taxa de premiação, taxa SATI, diferença de encargos do contrato com a CEF. **Obtempera que a cláusula de tolerância é nula, motivo pelo**

qual o saldo residual referente ao resíduo (INCC) deve ser devolvido, referente ao período de maio/2011 a julho/2012. Por fim, sublinha que os emolumentos devidos pelos atos relacionados com a aquisição imobiliária, para fins residenciais, como taxa de averbação e despesas de escritura seriam financiados pelo SFH, com redução de 50%. Postula, pois, a restituição da metade dos emolumentos.

Os recursos foram processados e contrariados.

É o relatório.

Os apelos comportam parcial provimento.

1. Inocorrência de cerceamento defensivo

Rejeita-se, inicialmente, a prefacial de cerceamento defensivo, suscitada pela ré.

A matéria é meramente de direito, e as provas documentais acostadas aos autos autorizavam o julgamento da lide na profundidade exigida.

A produção de prova oral em nada iria elucidar o tema vertido nos autos, nem, tampouco, melhor esclarecer os fatos, razão pela qual não há falar em nulidade da sentença.

2. Preliminar de ausência de pertinência subjetiva passiva

A prefacial de ilegitimidade passiva *ad causam*, tocantemente ao pedido de restituição da comissão de corretagem da prestação de serviços imobiliários, suscitada pela ré, não merecia ser acolhida.

A autora pagou a quantia referente a esse serviço.

É certo que os valores correspondentes à comissão de corretagem foram aferidos por empresa diversa, mas que, em princípio, pertence ao mesmo grupo econômico da ré, porquanto atuava no mesmo espaço físico da

requerida, imprimindo confusão aos compradores.

Daí porque, manifesta a pertinência subjetiva passiva da ré para o presente âmbito.

3. Da validade da cláusula de tolerância

Objetiva a autora obter indenização por danos materiais e morais, não só porque a construtora-ré teria descumprido o prazo estipulado para a entrega do apartamento, mas também em decorrência de cobrança de valores por ela reputados ilegais (comissão de corretagem, premiação de corretagem, taxa de serviço de assessoria técnica imobiliária, diferença dos encargos do contrato com a Caixa Econômica Federal, entre outros).

Por outra colocação, não busca a autora a rescisão da avença, até porque o imóvel já foi entregue.

Descabida a pretensão de declarar a insubsistência da cláusula de tolerância (cláusula 7.1 – fl. 57), por abusividade.

A inserção, no contrato, de prazo adicional para a conclusão da obra, a favor da construtora ou incorporadora, constitui praxe imobiliária, reiteradamente usada e aceita socialmente, que, a bem da verdade, já teria adquirido força de costume.

Conquanto persistam questionamentos acerca da ilegalidade da cláusula de tolerância, fundados na desvantagem excessiva ao consumidor, ao qual se impõe prazo maior para a entrega do imóvel, a orientação prevalecente nos Tribunais, à qual se filia este relator, é no sentido de inexistir abusividade ou ilegalidade, máxime quando sua redação for clara e objetiva.

Ademais, não pode ser considerada como uma mera liberalidade conferida à construtora para atrasar a

entrega da obra. Consubstancia em hipótese de prorrogação do prazo, a ser invocada quando houver justo motivo.

De toda forma, a licitude desse dispositivo contratual tem por fim precípua conferir à construtora um elastério temporal, reduzindo a possibilidade de mora, diante de várias circunstâncias imprevisíveis que podem provocar o retardamento da obra de grande porte.

Destarte, não há falar em ilegalidade ou abusividade da cláusula que prevê prazo de tolerância, motivo pelo qual tem-se que a mora, no caso, iniciou-se em julho/2012, já considerados os 180 dias, até dia 1º de novembro de 2012, oportunidade em que o imóvel foi entregue.

4. Atraso na entrega do imóvel

A despeito de o magistrado sentenciante haver presumido o atraso da entrega da unidade habitacional, ante a ausência de impugnação específica da ré, verifica-se que a corré, Limat, em sua contestação, contrariou a alegação de inadimplemento do termo contratual, obtemperando, inclusive, que o prazo para a conclusão de obras não se confunde com o prazo para entrega de chaves.

A ré-apelante assinala haver o magistrado singular incidido em equívoco, porquanto o habite-se foi expedido a tempo (dia 30 de julho de 2012), e a entrega das chaves à autora, ocorrida em 1º de novembro de 2012, estava condicionada à quitação do preço pactuado, inclusive eventual saldo residual.

Embora não se possa desconsiderar a assertiva da ré, no sentido de que a entrega da unidade estaria atrelada à quitação do saldo do preço, o fato concreto e irrecusável é que a autora somente recebeu as chaves

posteriormente à expedição do habite-se.

Pese a expedição do habite-se, não há prova nos autos de que a obra estivesse pronta e acabada. Eis que, ainda após a emissão do certificado de conclusão da obra, é possível que a unidade autônoma fique retida para ajustes finais e de acabamento, inviabilizando a utilização do bem pelo proprietário temporariamente.

Ou, por outra colocação, a concessão do *habite-se* pela municipalidade não acarreta, de pronto e de plano, a posse direta do comprador no imóvel. Tal circunstância somente ocorrerá quando a Prefeitura aprovar as condições da unidade condominial, após regular vistoria

Também não houve comprovação, pela ré, do atraso da quitação da unidade pelos autores.

Desta forma, considerada a ausência de justificativa hábil para a entrega das chaves após o termo contratual, o atraso deve ser considerado a partir da data do término do prazo de tolerância, ocorrido em julho/2012, até a data da entrega das chaves.

5. Correção Monetária

A despeito do atraso na entrega do imóvel, não se pode afastar a incidência da correção monetária no saldo do preço, comportando reforma, nesta parte, a sentença monocrática.

Independentemente de cláusula contratual, a correção monetária é sempre devida, justamente para evitar a corrosão da moeda em virtude da inflação, não importando acréscimo de valor.

Bem por isso, inexistente irregularidade ou ilicitude na atualização monetária do saldo devedor financiado, devida ainda que uma das partes esteja em mora.

Apenas uma ressalva: **não incide correção monetária especificamente no período da mora.**

5. Da comissão de corretagem

Conquanto a sentença não tenha analisado expressamente esse tema, irrecusável a exigência da devolução de tal numerário à autora.

O contrato de corretagem é assim conceituado pelo art. 722 do Código Civil: *“Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas.”*

Cuida-se, portanto, de verdadeira intermediação, para a celebração de outros contratos, pela qual o corretor aproxima de seu cliente, pessoas interessadas na celebração de uma avença.

Não há definição legal de qual das partes será a responsável pelo pagamento da respectiva comissão.

Na hipótese, a despeito de a autora haver efetuado o pagamento da comissão de corretagem, a ré não foi procurada pelo consumidor, mas foi contratada em *stand* próprio.

Evidente que a própria construtora organiza o *stand* de vendas, disponibilizando aos interessados corretores ou empresa de intermediação imobiliária de sua confiança, para prestar serviços de assessoria imobiliária, atraindo o consumidor.

Observe-se que o fato de a compradora ter ciência acerca da corretagem não é suficiente para haver consentido com seu pagamento, máxime por não ser tecnicamente possível ao consumidor recusar tal serviço

naquela oportunidade.

Nesse sentido, uma vez que a ré compeliu a autora a efetuar o pagamento da comissão de corretagem, deve restituir o valor pago, ainda que o pagamento tenha se destinado a empresa diversa.

A partir do momento em que o consumidor dirige-se ao *stand* de vendas, à toda evidência, não possui interesse em contratar corretor, cujo serviço mostrava-se desnecessário.

Segue-se, pois, que a devolução da quantia paga pela autora é de rigor, notadamente porque a própria ré, e seu empreendimento, foram os beneficiários diretos do serviço prestado pelos funcionários do *stand*.

Destarte, à autora não pode ser carreada a responsabilidade e a obrigação de desembolsar tal numerário, porquanto não contratou a ré por intermédio de um corretor.

O dispositivo contratual que responsabiliza a autora pelo pagamento da comissão de corretagem não pode mesmo subsistir, sobre ser abusivo e violar os princípios da boa-fé objetiva e da transparência.

Devem, portanto, ser devolvidos à autora os valores relativos à comissão de corretagem por ela despendidos.

6. Da Taxa de Serviços de Assessoria Jurídica e Assessoria Técnico Imobiliária e Premiação de Corretagem

Merece reforma a sentença no tocante à cobrança do SATI (Serviços de Assessoria Jurídica e Assessoria Técnico Imobiliária) e da Premiação de Corretagem.

Uma tal cobrança representa irrecusável abusividade, uma vez que inexistente prova acerca de clara

informação sobre sua exigibilidade e destinação, cujos serviços, salvo melhor juízo, confundem-se com aqueles prestados pelos corretores.

Ademais, não se justifica obrigar a autora a pagar uma taxa por assessoria técnica imobiliária ou de premiação de corretagem, quando, tecnicamente, nenhum serviço específico elencado pela ré foi prestado.

Dessume-se que uma tal cobrança constitui um *plus* para aumentar a receita das imobiliárias que trabalham em conjunto com construtoras ou incorporadoras, onerando os compradores, o que, logicamente, é vedado.

Daí porque, o *quantum* relativo à SATI (R\$ 920,00) e à Premiação de Corretagem (R\$ 1.047,08) devem ser restituídos à autora.

7. Taxa de Averbação e Despesas de Escritura

Observa-se haverem os réus emitido boleto no valor correspondente a R\$ 1.112,52, referente à *taxa de averbação*, além da cobrança do valor de R\$ 2.800,00, concernente às *despesas de escritura*.

Obtempera a autora que, no teor do art. 290 da Lei n. 6.015/73, *os emolumentos devidos pelos atos relacionados com a primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro serão reduzidos em 50%*.

Conclui que, sendo este o primeiro imóvel por ela adquirido perante ao Sistema Financeiro da Habitação, faz jus ao desconto de 50%.

E, efetivamente, para obtenção do desconto, o consumidor deve se enquadrar nas seguintes condições: não ser possuidor de outro bem imóvel; estar utilizando recursos do Sistema Financeiro da Habitação; imóvel adquirido para

fins residenciais.

A autora, em tese e em princípio, enquadra-se no perfil exigido legalmente.

No entanto, a ré, na qualidade de construtora, não possui legitimidade para tanto, notadamente porque não há, nos autos, demonstração de haver sido o valor dos emolumentos descontado da parcela contratual.

De toda forma, não sendo a construtora responsável pelo pagamento dos emolumentos, mas sim a autora, por ser a beneficiária do financiamento, deverá ela (autora) valer-se da via própria, contra quem de direito, para obter o ressarcimento do valor entendido como devido.

Logo, as rés não podem ser responsabilizadas pela devolução de tal numerário.

8. Diferenças de encargos do contrato com a Caixa Econômica Federal

Assinala a autora, com efeito, haver ocorrido cobrança indevida, em razão da diferença entre a variação do índice utilizado no contrato de compra e venda (INCC) e o índice utilizado pelo agente financiador na liberação dos valores (índice da caderneta de poupança ou do FGTS).

É dos autos, entretanto, haver a autora optado, quanto ao pagamento da *parcela do saldo do preço*, prevista no item 4.9.2 do contrato, pelo *'Programa de Crédito Associativo'*, firmando com a Caixa Econômica Federal.

No *Quadro Resumo da Promessa de Compra e Venda*, constou que o valor correspondente a R\$ 89.000,00, seria financiado

Houve expressa previsão, no caso, dos termos e condições no contrato de compra e venda, bem como no contrato de financiamento firmado com a Caixa Econômica

Federal (fls. 249 e seguintes).

O financiamento (contrato de mútuo) foi subscrito em 30 de maio de 2011 pela autora; isto é, anteriormente à entrega das chaves, ocorrida em 1º de novembro de 2012 (fls. 285).

Logo, embora o valor financiado somente seja cobrado após a entrega do imóvel, o numerário é pago antecipadamente pelo agente financeiro à vendedora, durante a construção e incorporação.

Ou seja, em ajustes dessa natureza, o contrato é firmado enquanto o empreendimento está em construção, para a viabilização do próprio negócio. Os recursos são liberados, não à vista, mas de forma parcelada, segundo o avanço das etapas da obra.

Destarte, quando cobrado do comprador, forçosa a incidência de correção desde a antecipação do pagamento até o recebimento efetivo do valor.

Assim, a correção monetária sobre os valores antecipados pelo agente financeiro à construtora, encontra não só fundamento contratual, como também evita a corrosão do valor da moeda, derivada da perda de seu valor ao longo do tempo.

Por outro raciocínio, caso a autora não houvesse optado por financiamento, e efetuado o pagamento do numerário diretamente à vendedora, sobre esse valor incidiria correção monetária.

Assim já foi decidido neste Tribunal de Justiça:
COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Incorporação. Ação de indenização por danos morais e materiais. Alegação de atraso na entrega da unidade e de que o contrato, por abusivo, redundou em cobrança a maior de determinados valores. Atraso, contudo, que não se

verificou. Imóvel concluído dentro do prazo de carência de 180 dias previsto em contrato. Prorrogação admissível, que não se mostra abusiva. Precedentes. Contrato que, de mais a mais, não contém as ilegalidades mencionadas. Imóvel adquirido em financiamento pelo método do crédito associativo. Valor financiado, ainda que inexigível dos adquirentes antes da entrega, foi repassado durante a obra, pelo agente financeiro, à construtora. Cabimento, assim, da incidência de correção monetária sobre tais repasses (cláusula "CM repasse na planta"), sem configurar obrigação iníqua. Correção monetária, aliás, que não é plus que se incorpora ao valor, senão evita o minus de sua corrosão pela inflação. Comissão de corretagem, outrossim, que foi paga em separado, e que não foi identificada como sinal ou princípio de pagamento, segundo alegam os apelantes. De outro lado, a cobrança antecipada, pela instituição financeira, de juros remuneratórios, deve ser em face dela discutida, e eventual prestação de contas da construtora quanto às despesas administrativas, registrais e tributárias deve lhe ser proposta pela via adequada. Por fim, os danos morais, fundados em abusividade contratual e em atraso das obras inexistentes, são igualmente devidos Ação improcedente Recurso improvido. (TJSP, Apelação 0015751-97.2012.8.26.0554, 1ª Câmara de Direito Privado, Relator Paulo Eduardo Razuk, Julgamento 07/05/2013) – Realce não está no original.

Não se vislumbra, pois, de qualquer abusividade em tal prática contratual.

8. Saldo Residual (Reajuste pelo INCC)

Busca a autora a condenação das rés para restituir o valor relativo à quantia paga a maior em virtude da aplicação do INCC/FGV durante o período de inadimplência.

Com efeito, na hipótese dos autos, houve a alienação de unidades autônomas antes de serem construídas, ou das unidades autônomas em construção, típica atividade de incorporação.

O preço das unidades autônomas, logicamente, é estipulado antes mesmo de o empreendedor saber o custo da obra, justificando a correção do valor residual da contraprestação.

Nessa toada, legítima a incidência de correção monetária no índice INCC, durante o período das obras, que reflete os insumos empregados na construção civil.

Tal índice, portanto, somente pode incidir durante a construção civil. Se o prazo se arrasta por mais tempo, sem culpa do consumidor, descabida a tentativa de lhe passar qualquer responsabilidade pelo fato.

Bem por isso, constatada a mora da vendedora, o dever de o comprador atualizar os preços dos materiais e da mão-de-obra empregados no empreendimento deve ser suspenso.

Portanto, adequada a aplicação do IGPM, no caso, após o término do prazo de tolerância, obstando que os efeitos da mora da vendedora (construtora) sejam suportados pela autora.

Logo, deve-se subtrair dos valores pagos sob a correção do INCC após o decurso do prazo de 180 dias, o numerário que seria pago, desde então, com a utilização dos

índices do IGPM. O saldo desta conta deve ser ressarcido à autora.

Assim, aliás, já decidiu esta Colenda 7ª Câmara de Direito Privado:

Ação declaratória de abusividade de cláusula contratual c.c. indenização por danos morais, materiais e lucros cessantes – Compra e venda – Atraso na entrega do imóvel - Condenação da ré em pagar aos autores, a título de indenização por lucros cessantes, o valor de R\$ 1.000,00 mensais; a título de indenização por dano moral, a quantia de R\$ 6.780,00- Condenação, ainda, a proceder a substituição da correção do saldo devedor residual pelos índices da tabela deste Tribunal, estipulado que era, originariamente, pelo índice INCC-DI, a contar da data de encerramento do prazo de 180 dias previsto na cláusula 5 do contrato - Sentença mantida – Aplicação do artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal – Recuso improvido. (Apelação Cível n. ° 4005673-98.2013.8.26.0114, j. 09/4/2014, Rel. Des. Miguel Brandi – realces não no original)

Observe-se que não se está estabelecendo o congelamento do saldo devedor, mas sim suspendendo a aplicação do INCC (Índice Nacional da Construção Civil) durante o período de atraso da obra.

Bem por isso, o congelamento do saldo devedor, que estabeleceu a não incidência de correção monetária sobre o saldo devedor a partir do decurso do prazo pactuado para a entrega do bem, configura medida excessiva, obstando a atualização da moeda, e gerando enriquecimento sem causa do comprador.

10. Pagamento em dobro

Por fim, não se vislumbrando de má-fé das rés na cobrança indevida dos valores mencionados no voto, que deverão ser restituídos à autora, descabe falar em restituição em dobro.

Também de se sublinhar não haver a autora atuado com *mala fide* ou abuso processual, motivo pelo qual descabida sua condenação nas penas de litigância de má-fé.

Indefere-se, outrossim, o pedido de prequestionamento dos dispositivos legais indicados pelas partes recorrentes. Exige-se fundamentação do julgado, mas não a enumeração de artigos de lei.

Em conclusão, a sentença comporta reforma parcial a fim de que a ação seja julgada procedente em parte, dando-se parcial provimento ao apelo das partes para: a) determinar a correção do saldo devedor desde a assinatura do contrato, de forma simples; b) determinar a devolução da taxa de Serviços de Assessoria Jurídica e Assessoria Técnica e Premiação de Corretagem, de forma simples, com incidência de correção monetária e juros de mora de 1% ao mês, a partir de seu desembolso; c) determinar o pagamento, pelas rés, do saldo residual, com base na diferença apurada em razão da alteração do índice de atualização do saldo devedor durante o período de atraso (INCC por IGP-M). Os valores devem ser apurados em sede de liquidação de sentença.

Mantém-se o reconhecimento da sucumbência recíproca.

Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO AOS RECURSOS.**

RAMON MATEO JUNIOR

Relator