



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000284903

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006294-27.2023.8.26.0008, da Comarca de Ferraz de Vasconcelos, em que é apelante LEANDRO APARECIDO GOMES DE BRITO (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados FERRAZZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e RPI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Rejeitada a preliminar, negaram provimento, nos termos que constarão do acórdão. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 25 de março de 2025.

PAULO AYROSA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1006294-27.2023.8.26.0008

Apelante: LEANDRO APARECIDO GOMES DE BRITO

Apeladas: RPI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e
FERRAZZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Comarca: Ferraz de Vasconcelos – 2ª Vara Cível

Juiz (a): Fernando Awensztern Pavlovsky

V O T O Nº 55.999

PROCESSUAL CIVIL – CERCEAMENTO DE DEFESA EM RAZÃO DO JULGAMENTO ANTECIPADO – NÃO OCORRÊNCIA – PRELIMINAR REPELIDA. O juiz é o destinatário da prova e deve decidir quais provas são relevantes à formação de sua convicção, a teor do disposto nos artigos 370 e 371, do Código de Processo Civil. No caso, o resultado da análise das provas contrário ao interesse do apelante não pode ser confundido com violação ao contraditório e à ampla defesa. Assim, não constitui a nulidade de cerceamento de defesa o julgamento no estado, sem a prolação de decisão para que as partes manifestassem interesse na produção de outras provas, diante da suficiência dos elementos existentes nos autos.

PROMESSA DE VENDA E COMPRA – IMÓVEL – AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – DEBATE ENVOLVENDO COBRANÇA DE SALDO RESIDUAL DO INCC, POR ALEGADA AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL – IMPROCEDÊNCIA – COBRANÇA QUE ENCONTRA AMPARO EM DIVERSAS CLÁUSULAS DO AJUSTE, CONSIDERANDO CUIDAR-SE DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO, ADQUIRIDO POR MEIO DE FINANCIAMENTO BANCÁRIO NA MODALIDADE CRÉDITO ASSOCIATIVO – PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS – SENTENÇA MANTIDA NOS TERMOS DO ARTIGO 252 DO RITJSP – RECURSO NÃO PROVIDO. Em vista da prova produzida nos autos, correta a decretação de improcedência da pretensão, encontrando a cobrança de saldo residual do INCC previsão em diversas cláusulas contratuais, não havendo indícios de propaganda enganosa ou qualquer vício a afastá-la.

LEANDRO APARECIDO GOMES DE BRITO propôs ação declaratória de inexigibilidade de débito c/c indenização por danos morais frente a **RPI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** e **FERRAZZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Por meio da r. sentença de fls. 311/315, cujo relatório fica adotado, o MM. Juízo *a quo* julgou a pretensão os pedidos improcedentes, impondo ao autor a sucumbência, eleitos os honorários advocatícios em 10% sobre o valor da causa atualizado, com ressalva da gratuidade.

No apelo interposto às fls. 318/334, o vencido reitera a tese inicial, defendendo a ausência de previsão contratual quanto à cobrança de saldo residual do INCC. Pondera não haver debate sobre a possibilidade de atualização monetária mensal incidente sobre as parcelas devidas, mas impugna a cobrança levada a efeito pelas rés, eis que não prevista no quadro-resumo do contrato. Ressalta a hipossuficiência do consumidor e a impossibilidade de acesso às informações contratuais, salientando que a cobrança de valores não convencionados configura ilícito, sendo certo, ainda, que eventuais cláusulas ambíguas devem ser interpretadas favoravelmente ao consumidor. Suscita preliminar de cerceamento de defesa em razão do julgamento antecipado, sem que proferida decisão saneadora (artigo 357 do CPC) e oportunizada a produção de prova oral. Realça a ocorrência de propaganda enganosa, ao passo que a omissão quanto a informações essenciais do contrato ensejaria a rescisão por justa causa do contrato nos termos do artigo 35-A da Lei nº 4.591/1964, inserido pelo artigo 2º da Lei nº 13.786/2018.

Contrarrazões às fls. 338/358.

Em virtude da renúncia ao mandato de seus antigos patronos, as apeladas regularizaram a representação processual (fls. 430/433).

É O RELATÓRIO.

Conheço do recurso, rejeito a preliminar e lhe nego provimento.

De início, não se há falar em cerceamento de defesa pelo julgamento no estado, porquanto dispensável a dilação probatória na hipótese,

vez que presentes os pressupostos para o sentenciamento do feito no estado, nos termos do art. 355, I, do Código de Processo Civil, à luz dos elementos dos autos.

O sistema processual adota para as provas o sistema da persuasão racional, também chamado de livre convencimento, consagrado no art. 371 do Código de Processo Civil, *in verbis*:

“O juiz apreciará a prova constante dos autos, independentemente do sujeito que a tiver promovido, e indicará na decisão as razões da formação de seu convencimento”.

Nestes termos, o juiz não está obrigado a produzir todas as provas requeridas pelas partes, caso as dos autos já sejam suficientes para ter formado sua convicção, podendo, assim, indeferir as que considerar desnecessárias e procrastinatórias. Demais, o resultado da análise do conjunto probatório contrário aos interesses do apelante não pode ser confundido com violação ao contraditório e à ampla defesa.

Demais, com também pontuou o Magistrado *a quo*, prescindível a realização de perícia contábil ou até mesmo produção de prova oral, porquanto a pretensão formulada na inicial diz respeito a sustentada omissão contratual em relação à cobrança do valor de saldo residual do INCC, bastando à solução da controvérsia exame do ajuste firmado entre as partes.

Outrossim, não se vislumbra qualquer irregularidade pela ausência de decisão de saneamento do feito. Isso porque, no caso, houve julgamento antecipado do mérito, nos termos do artigo 355 do Código de Processo Civil, e nesta hipótese, não há que se prolatar decisão de saneamento e de organização do processo, conforme se infere no *caput* do artigo 357 do estatuto processual.

Não havendo *error in procedendo* no caso impõe-se o afastamento da preliminar suscitada.

Com relação ao mérito, infere-se da prova dos autos que as partes celebraram instrumento de promessa de venda e compra de unidade autônoma imobiliária (conforme documentos de fls. 44/69, 209/230 e 237/240), pelo valor de R\$169.000,00 (cento e sessenta e nove mil reais). Afirmou o autor, todavia, que em julho/2022 recebeu cobrança indevida das rés, no valor de R\$34.973,22, correspondente a saldo residual do INCC, a

qual não encontra amparo contratual, tampouco foi especificada no quadro-resumo do ajuste, que disciplinava o fluxo de pagamento das parcelas, sem prejuízo do financiamento celebrado com a Caixa Econômica Federal (fls. 174/206). Defendeu o autor, portanto, a inexigibilidade da referida quantia, por ausência de previsão contratual, além de reclamar a condenação das rés no pagamento de indenização por danos morais.

Em contestação (fls. 109/142), no que mais releva, as rés sustentaram a legitimidade da cobrança realizada, a qual encontra suporte em diversas cláusulas contratuais. Realçaram a transparência do ajuste, bem como a prestação de todas as informações devidas, refutando a alegação de propaganda enganosa e má-fé, devendo ser prestigiado o *pacta sunt servanda*.

Correta a solução imposta na origem. Afere-se que o julgado externou convicção fundamentada, à luz da prova produzida nos autos, prestigiando a versão defensiva das rés que, na forma do artigo 373, inciso II, do CPC, atendeu satisfatoriamente o ônus probatório que lhes incumbia.

Assim, considerando também o teor do apelo, que se constitui em mera reiteração da tese inicial, conclui-se que a sentença deve ser mantida por seus próprios fundamentos, ora adotados como razão de decidir (artigo 252 do RITJSP), os quais resistem claramente aos argumentos recursais. Em correta valoração da prova produzida, inclusive considerando as disposições contratuais pertinentes, assim pontuou o i. Magistrado:

“O contrato é formado por princípios, dentre eles o da força obrigatória e o da autonomia da vontade. Este se manifesta através da liberdade conferida às pessoas de firmar suas avenças livremente e aquele consiste na regra de que o contrato faz lei entre as partes, ou seja, uma vez regularmente celebrado, impõe-se o cumprimento de suas cláusulas como se fossem preceitos legais imperativos, apresentando, pois, força obrigatória (pacta sunt servanda).

No caso dos autos, celebraram as partes Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma de Empreendimento Imobiliário, em que as cláusulas e encargos foram previamente estabelecidos e livremente pactuados.

Conclui-se, em face desse contexto, que pretende o autor, de forma injustificada, discutir operação livremente pactuada, com valores e encargos previamente ajustados. A autonomia da vontade se fez presente, até porque, ao que consta dos autos, a iniciativa de contratar partiu do autor.

Evidentemente que se as cláusulas e encargos exigidos não lhe eram vantajosos, cumpria ao autor não consumir o ajuste, mas, se a ele anuiu, impossível se torna o reexame de qualquer das operações, perfeitas e acabadas, exceto em caso de evidente abusividade no negócio, ou falta do dever de informação, o que não se verifica.

Sendo assim, remanesce válida e vigente, na íntegra, a relação contratual havida entre as partes.

No caso dos autos, há diversas cláusulas sobre a correção do saldo residual pelo INCC: cláusulas 1.4 e 1.6, fls. 50/51; cláusulas 3 e 3.4, fls. 52/53; cláusulas 4, 4.2, 4.3 e 4.5 e 5.3, fls. 65/66), de forma que houve expressa previsão contratual e as cláusulas cumpriram o dever de informação (artigo 6º, III, e 31, caput, todos do Código de Defesa do Consumidor).

(...)

Dessa forma, lícita a incidência do INCC sobre o saldo residual.

Portanto, não há que se falar em declaração de inexigibilidade dos valores, restituição de valores ou, menos ainda, condenação ao pagamento de indenização por danos morais.

Inexistem outros argumentos capazes de, em tese, infirmar as conclusões adotadas, de forma que é devido o desacolhimento da pretensão inicial.”

Em adendo, por ocasião do indeferimento da tutela antecipada (fls. 101/102), o MM. Juízo *a quo*, ainda que em análise perfunctória da controvérsia, já havia identificado a presença de disposições contratuais possibilitando a cobrança do saldo residual do INCC, notadamente considerando que o pagamento do contrato se daria, em sua maior parte, por meio de financiamento bancário na modalidade crédito associativo. Assim, como deliberado na oportunidade, “*nessa espécie de financiamento imobiliário, a contratação antecede a conclusão das obras do empreendimento, a entrega das chaves aos promitentes compradores. A linha de crédito, disponibilizada com recursos do FGTS e/ou do SBPE (sistema brasileiro de poupança e empréstimo), aberta dentro do sistema financeiro da habitação, financia a construção. O agente financeiro, o mutuante, faz os repasses em etapas, gradualmente, à incorporadora/construtora. O crédito obtido não é liberado imediatamente, contemporaneamente à contratação do mútuo, mas na medida em que a construção avança, sem acréscimos, sem, logo, a atualização pelo INCC da parcela do preço financiada. Daí a razão da diferença questionada, então (ao menos prima facie) devida pelo autor, dele exigível, consoante disposições contratuais expressas, previstas, por exemplo, no item 11 da proposta de fls. 44-48, na cláusula 3 do instrumento contratual de fls. 49-61 e nos itens 4.5 e 5 do quadro-resumo de fls. 62-69, redigidas de forma clara, com destaque, a permitir sua compreensão. A propósito, a legitimidade dessa cobrança é admitida em precedentes do E. TJSP: destina-se, simplesmente, à recomposição da expressão monetária da moeda.*”

Com efeito, diferentemente do que sustentou o autor, o contrato celebrado entre as partes não possui os vícios alegados, tampouco presente justa causa (cf. artigo 35-A da Lei nº 13.786/2018) para fins de rescisão – a

qual, frise-se, sequer foi postulada em juízo –, ou ainda hipótese de propaganda enganosa, notadamente considerando que a cobrança de saldo residual do INCC encontra previsão contratual nas diversas cláusulas já citadas no julgado.

Não por outra razão a existência de vários precedentes envolvendo controvérsias similares entre outros consumidores e as próprias requeridas:

“APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA - Compromisso de Compra e venda de imóvel - Cerceamento ao direito de defesa - Afastado - Cobrança de "saldo residual de INCC" após a conclusão da obra do apartamento em consonância com as disposições contratuais firmadas entre as partes - A insurgência dos apelantes não é contra a aplicação do INCC em si, mas contra a cobrança da rubrica 'saldo residual de INCC' - Valor devido - Sentença mantida - Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1006399-04.2023.8.26.0008; Relator (a): **Almeida Sampaio**; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ferraz de Vasconcelos - 1ª Vara; Data do Julgamento: 15/07/2024; Data de Registro: 15/07/2024)

“Apelação – Promessa de compra e venda de imóvel – Ação declaratória de inexigibilidade de débito c.c. indenização por danos morais – Cobrança do saldo residual corrigido pelo INCC – Sentença de improcedência do pedido – Insurgência da autora – Não cabimento – Preliminar de cerceamento de defesa – Inocorrência – O destinatário da prova é o juiz, a quem cabe, portanto, avaliar sua necessidade e adequação – Inteligência do art. 370 do CPC – Prova oral impertinente para o deslinde da lide – Mérito – Instrumento particular de compra e venda de imóvel – Relação jurídica que se amolda aos conceitos dos artigos 2º, "caput", e 3º, "caput", ambos da Lei nº 8.078/1990 – Relação de consumo configurada – Fato, no entanto, que não chancela a pretensão autoral – Atualização monetária do saldo residual expressamente contratada no instrumento de compra e venda entabulado entre as partes, com vistas à preservação do valor da moeda – Periodicidade mensal admissível – Ausência de violação ao Código de Defesa Consumidor – Precedentes – Sentença mantida – Recurso não provido.” (TJSP; Apelação Cível 1006293-42.2023.8.26.0008; Relator (a): **Jane Franco Martins**; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/02/2025; Data de Registro: 07/02/2025)

“CIVIL. CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DISCUSSÃO ENVOLVENDO SALDO RESIDUAL DECORRENTE DE INCIDÊNCIA, DURANTE A OBRA, DE CORREÇÃO MONETÁRIA PELO INCC. VALIDADE. EXPRESSA DISPOSIÇÃO CONTRATUAL. PRECEDENTES. RETENÇÃO DAS CHAVES ATÉ A REGULARIZAÇÃO. EXERCÍCIO REGULAR DE DIREITO. 1. Cuida-se de disposição que está em conformidade

*com entendimento do e. STJ, no sentido de que, em contratos de compra e venda de imóveis em construção, a atualização monetária é devida, ainda que haja distinção quanto ao índice aplicável antes (INCC) e após (IGP-M) a entrega das chaves (cláusulas 4.2 e 4.3 do contrato), observado o prazo de conclusão da obra. 2. A retenção das chaves até o adimplemento da indigitada obrigação, dentro deste contexto, importa o exercício regular de direito e, portanto, incapaz de causar qualquer dano, material ou moral, à mutuária. 3. Recurso improvido.” (TJSP; Apelação Cível 1006401-71.2023.8.26.0008; Relator (a): **Ademir Modesto de Souza**; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ferraz de Vasconcelos - 2ª Vara; Data do Julgamento: 05/02/2025; Data de Registro: 05/02/2025)*

Por fim, considerando o resultado do julgamento, majoro a verba honorária advocatícia sucumbencial a favor dos patronos das rés ao percentual de 12%, a teor do art. 85, § 11, do CPC.

Posto isto, rejeitada a preliminar, nego provimento ao recurso.

PAULO CELSO AYROSA M. ANDRADE
Relator