



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000285943

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1000061-87.2022.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante FRANCISCO LOPES DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado SETCORP SETVILLE ASJ EMPREENDIMENTOS LTDA.

ACORDAM, em 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 25 de março de 2025

ALFREDO ATTÍE
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

27ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº: 1000061-87.2022.8.26.0577

Apelante: Francisco Lopes da Silva

Apelado: Setcorp Setville Asj Empreendimentos Ltda

COMARCA: São José dos Campos

VOTO N.º 26.562

PROMESSA DE COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. AÇÃO REVISIONAL CONTRATUAL PARA REVISÃO DE ÍNDICE. Sentença de improcedência. Apelo do autor. Cerceamento de defesa. Não acolhimento. Pretensão de revisão contratual com a substituição do índice de reajuste aplicado ao contrato, o IGP-M para IPCA. Índice que foi livremente pactuado pelas partes (pacta sunt servanda). Desequilíbrio contratual não configurado. Precedentes da 27ª Câmara de Direito Privado. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de ação revisional contratual para substituição de índice de reajuste, envolvendo contrato de compra e venda de bem imóvel, cujos pedidos foram julgados improcedentes pela sentença de fls. 157/161, condenando o autor no pagamento das custas e despesas processuais, bem como ao pagamento de honorários advocatícios fixados 10% do valor da causa atualizada.

Apela o autor (fls. 176/190), alegando, preliminarmente, cerceamento de defesa, ante a necessidade da produção de prova pericial. No mérito, sustenta a possibilidade da substituição do índice do IGPM para IPCA, em razão da teoria da imprevisão e cobrança de juros abusivos. Pugna pela reforma da sentença.

Recurso tempestivo e ausente preparo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Contrarrazões a fls. 195/202.

Recebe-se o recurso nos efeitos legais.

É O RELATÓRIO.

O recurso não comporta provimento.

Trata-se de ação revisional de cláusula contratual referente ao índice de reajuste a ser aplicado anualmente às parcelas do instrumento de compra e venda de imóvel, requerendo o autor a substituição do IGP-M pelo IPCA, diante do aumento subido do indexador adotado, o que representa flagrante desequilíbrio na relação jurídica.

Após, a ré foi citada e apresentou defesa a fls. 59/79.

Réplica às fls. 120/132.

Sobreveio a sentença de improcedência nos termos relatados, que é irretocável.

A preliminar de cerceamento de defesa deve ser rejeitada.

Os fatos narrados, aliados aos documentos, bastam para solucionar a questão com segurança, mostrando-se despicienda a renovação dos atos instrutórios, sobretudo com a prova pericial, posto que desnecessária para o deslinde da lide.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Consigne-se que a defesa não lhe foi cerceada, pois os elementos trazidos aos autos revelaram-se suficientes à solução do litígio e, entendendo dispensável a produção de provas outras, é dever do magistrado, não mera faculdade, o julgamento antecipado da causa (Resp. 57.861-GO, Rel. Min. Anselmo Santiago, Sexta Turma, j. em 23/03/1998, p.178).

Isso porque, restou incontroverso que o índice aplicável ao instrumento objeto da demanda restou devidamente pactuado no contrato (fls. 34).

Frisa-se que o contrato foi livremente pactuado entre as partes, não havendo notícia de erro, dolo ou coação e, que pelo princípio do pacta sunt servanda deve ser mantido.

Denota-se que o Poder Judiciário pode intervir excepcionalmente, o que ocorreu quando do período da pandemia causada pelo COVID, em que houve a revisão e substituição do índice do IGPM para o IPCA, o que não mais se justifica.

Com efeito o artigo 408, do Código de Processo Civil, *in verbis*, que:

“Art. 408. As declarações constantes do documento particular escrito e assinado ou somente assinado presumem-se verdadeiras em relação ao signatário”.

E neste sentido é o entendimento desta 27ª Câmara de Direito Privado em casos semelhantes:

AÇÃO REVISIONAL C.C. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. "Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outras Avenças". Pretensão de substituição do índice de reajuste do saldo devedor e de exclusão das cobranças a título de seguro (por morte e invalidez permanente - MIP, e por danos físicos ao imóvel - DFI) e de taxa de administração. SENTENÇA de improcedência. APELAÇÃO da autora, que insiste no acolhimento do pedido inicial. EXAME: expressa e clara previsão contratual de que as parcelas pendentes seriam reajustadas pelo IGPM. Ausência de ilegalidade ou abusividade no tocante. Ajuste que foi firmado entre partes capazes, com objeto determinado e sem contrariar a lei, devendo mesmo ser reputado válido e eficaz, "ex vi" do artigo 408, "caput", do Código de Processo Civil. Cobrança de seguro e de taxa de administração que foram expressamente previstas. Contrato em questão que é regido pela Lei nº 9.514/97, que trata do Sistema Financeiro



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Imobiliário, e estabelece a contratação de seguro como condição essencial à operação. Ausência de alegação e de prova de eventual venda casada. Cobrança de taxa de administração que é autorizada pelo artigo 14, §1º, inciso II, da Resolução nº 3.932/2010 do BACEN. Improcedência que era de rigor. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO". (TJSP; Apelação Cível 1030612-26.2021.8.26.0564; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2023; Data de Registro: 28/02/2023) (grifo nosso);

APELAÇÃO – Compromisso de Compra e Venda de Lote - Ação Revisional de Contrato c/c Repetição de Indébito em Dobro c/c Dano Moral com Pedido de Tutela Antecipada – Sentença de improcedência - Apelação da autora, arguição preliminar de cerceamento de defesa, no mérito, requer a mudança do índice de reajuste do contrato do IGPM-FGV para o IPCA-IBGE – Exame: Preliminar de cerceamento de defesa afastada - O Juiz é o destinatário principal e direto da prova, competindo-lhe aferir a necessidade da dilação probatória, para formação da sua convicção, conforme os artigos 370 e 371, ambos do Código de Processo Civil – Validade da previsão contratual dos reajustes de cada parcela com base na correção monetária pelo índice do IGPM, sendo que deve prevalecer o que foi pactuado livremente entre as partes, em respeito à autonomia da vontade e ao princípio da “pacta sunt servanda”, inteligência do artigo 408, do Código de Processo Civil - Decisão bem fundamentada e dentro da legislação processual – Precedentes do E. STJ e desta C. 27ª Câmara de Direito Privado - Sentença mantida - RECURSO IMPROVIDO. (TJSP; Apelação nº 1001555-15.2023.8.26.0233; Rel.: Luís Roberto Reuter Torro; data de julgamento: 22/10/2024)

Em suma, a sentença é integralmente mantida como proferida, por se encontrar correta.

Por derradeiro, nos termos do que dispõe o art. 85, §11, do CPC, majoro os honorários advocatícios arbitrados a favor da autora para 15% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade da justiça concedida ao autor.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

ALFREDO ATTÍE
Relator