



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000296093

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0003567-46.2014.8.26.0229, da Comarca de Hortolândia, em que é apelante/apelado ENTRE RIOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, são apelados/apelantes SIDNEY ELOI VIANNA (JUSTIÇA GRATUITA) e VALERIA DOS SANTOS SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao apelo dos autores e deram provimento ao recurso dos réus. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E JAMES SIANO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL nº 0003567-46.2014.8.26.0229

Ação : REVISÃO CONTRATUAL

Apelantes/Apelados: ENTRE RIOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e SIDNEY ELOI VIANNA e OUTRO

VOTO Nº 51693

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – REVISIONAL DE CONTRATO - ALEGAÇÃO DE CLÁUSULA ABUSIVA RELATIVA À CORREÇÃO DO SALDO DEVEDOR E PRETENSÃO DE ABATIMENTO PROPORCIONAL NAS PRESTAÇÕES EM VIRTUDE DAS BENFEITORIAS NÃO REALIZADAS – CONJUNTO PROBATÓRIO QUE DEMONSTRA QUE O LOTEAMENTO FOI DEVIDAMENTE CONCLUÍDO - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE DESVALORIZAÇÃO DO IMÓVEL QUE JUSTIFIQUE QUALQUER ABATIMENTO NO VALOR DAS PARCELAS - CLÁUSULAS CONTRATUAIS QUE PERMITEM AOS ADQUIRENTES CONHECER OS VALORES E PERÍODO DE PAGAMENTO - INCIDÊNCIA DOS JUROS SOBRE AS PRESTAÇÕES VINCENDAS – ADMISSIBILIDADE – JUROS QUE APENAS REMUNERAM O CAPITAL EMPRESTADO AOS COMPRADORES - ABUSIVIDADE NÃO RECONHECIDA – AÇÃO PARCIALMENTE PROCEDENTE - RECURSO DOS AUTORES NÃO PROVIDO E, APELO DOS RÉUS, PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de ação de revisão contratual, cumulada com consignação em pagamento, ajuizada por Sidney Eloi Vianna e Valéria dos Santos Silva contra Entre Rios Empreendimentos Imobiliários Ltda e Pedro Gomes Neto, que a respeitável sentença de fls. 487/492, cujo relatório ora adotado passa a fazer parte integrante do presente *decisum*, julgou parcialmente procedente, para reconhecer e declarar a nulidade da incidência dos juros legais sobre as prestações vincendas, desde que pagas pontualmente, assim como da multa moratória de 10% da obrigação inadimplida,

reduzindo-a para 2%, condenando os réus à repetição dos valores pagos a tais títulos de forma simples, determinando que os réus se abstenham de efetuar tais cobranças, considerando a sucumbência recíproca, arcando cada litigante com metade das custas e honorários da parte adversa fixados em R\$ 3.000,00, ressalvada a gratuidade.

Irresignadas, recorrem as partes.

Os réus alegam, em suma, que houve uma confusão do juiz com relação a diferenciação de juros de mora aplicados sobre as parcelas inadimplentes e a aplicação de juros como forma de reajuste anual das prestações, juntamente com o IGP-m. Afirmam que, diante do longo prazo de pagamento e da posse imediata do imóvel, foi pactuado no contrato que o reajuste das parcelas se daria de modo anual, com a incidência de atualização monetária pelo IGP-m e juros legais de 1% ao mês, não havendo capitalização dos juros, mas apenas remuneração do capital empreendido, estando de acordo com os limites previstos no artigo 591, do Código Civil. Insistem que não houve qualquer abusividade na forma de reajuste das parcelas, sendo perfeitamente legal o parágrafo I, da cláusula 5ª do contrato, que deve ser mantida. Argumentam que a perícia realizada comprovou que o contrato não utiliza a metodologia de amortização da tabela Price, não prevê cobrança de comissão de

taxa de permanência e de emissão de boletos, sendo que os encargos moratórios são devidos independentemente de estarem previstos expressamente no contrato, nos termos do artigo 395 do Código Civil. Pede, ao final, o provimento do recurso, com a manutenção da forma de reajuste anual das parcelas vincendas.

Os autores sustentam, em síntese que, quando o contrato foi firmado, os requeridos se comprometeram que estariam incluídas as benfeitorias como redes de água, esgoto, luz, pavimentação asfáltica e águas pluviais, sendo que passados mais de 3 anos do compromisso, as redes de água e de esgoto ainda não estão implantadas no local, tendo sido feito apenas um serviço paliativo, de maneira que tem direito ao desconto proporcional nas parcelas, referente às benfeitorias que deixaram de ser implantadas. Asseveram que são inegáveis os danos materiais suportados, decorrentes da desvalorização do imóvel, em razão das restrições insistentes sobre a propriedade e que não eram de conhecimento no momento da aquisição. Pugnam no final, pelo provimento do recurso, com o acolhimento total dos pedidos iniciais.

O recurso foi respondido apenas pelos réus às fls. 565/569 e os autos foram remetidos à esta superior instância.

É o relatório.

Os autores ajuizaram a presente ação revisional, insistindo no descumprimento pelos réus da cláusula contratual que incluía as benfeitorias de rede de água, esgoto, luz, pavimentação asfáltica e águas pluviais, o que gerou a desvalorização do imóvel e na cobrança de comissão de permanência e de taxa para emissão de boleto, de multa moratória excessiva e de juros capitalizados, que foi julgada parcialmente procedente.

Em primeiro lugar, a análise do presente recurso limita-se à determinação de afastamento dos juros sobre as parcelas vincendas e do pedido de desconto proporcional nas parcelas das benfeitorias não realizadas, restando as demais questões incontroversas nos autos.

Quanto ao recurso dos autores, não houve comprovação da alegada desvalorização do imóvel, ônus do qual não se desincumbiram, ao passo que os réus demonstraram a regularidade das instalações para o fornecimento de água, coleta de esgoto e distribuição de eletricidade.

Ademais, não se pode olvidar que, no acórdão anteriormente proferido às fls. 207/210, que anulou a sentença para determinar a realização de perícia, já havia sido reconhecida a execução integral do empreendimento, *“com abertura de vias de circulação, demarcação e colocação de marcos piquetes nos lotes,*

quadras e logradouros públicos, galeria de águas pluviais, sistema de distribuição de água e derivações aos lotes, construção de guias sarjetas, execução de pavimentação asfáltica (fls. 81), abastecimento de água coleta de esgoto sanitário (fls. 83), além de serviços de energia elétrica (fls. 86/87)”, restando, portanto, preclusa tal questão.

No que se refere ao recurso dos réus, em que pese o entendimento do juízo *a quo*, não se pode considerar abusiva a cobrança dos juros sobre as parcelas vincendas, que não se confundem com os juros moratórios, devidos no caso de mora dos compradores.

A cláusula 5ª, §1º, do contrato estabelece expressamente:

“5º.- preço do terreno aqui compromissado venda de R\$ 55.520,00 (cinquenta cinco mil quinhentos vinte reais), que Comprador se obriga pagar da seguinte forma: Neste ato quantia de R\$ 8.000,00. (oito mil reais), quantia da qual Vendedor dá quitação e, restante, ou seja R\$ 47.520,00 (quarenta sete mil quinhentos vinte reais), pagáveis em prestações mensais sucessivas saber: 88 (oitenta oito) parcelas de R\$ 540,00 (quinhentos quarenta reais), vencendo primeira em 15 de junho de 2010 as demais de forma mensal sucessiva.

Parag. I. As prestações vincendas, supra mencionadas, serão corrigidas com os juros, de 1% mensais e, atualizadas monetariamente, pelo IGP-M, Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getulio Vargas (FGV),

cada período de 12 (doze) meses, contar da data de assinatura do contrato em questão, ou na falta deste, do pedido de reserva do lote, por força de edição de medida provisória legislativa”. (fls. 25)

Desta forma, constata-se que referidos juros são remuneratórios do capital que foi adiantado aos compradores pela empreendedora, que o receberá de volta em parcelas mensais, inexistindo abusividade em tal cobrança.

A respeito de tal entendimento, já se manifestou esta Corte de Justiça:

“REVISÃO CONTRATUAL - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - Pretensão de abatimento no valor das parcelas em razão de o loteamento ainda não contar com a infraestrutura básica, além da revisão das cláusulas de incidência de juros e redução de multa moratória - Autores que se insurgem com relação ao julgamento antecipado da lide - Descabimento, na medida em que os documentos apresentados com a contestação comprovam a conclusão do loteamento - Ausência de elementos capazes de infirmar o conteúdo das declarações emitidas pela Municipalidade - Desnecessária a produção de provas para o deslinde da controvérsia - Cláusula que estipula a incidência de juros sobre as parcelas vincendas - Legalidade - Os juros remuneratórios destinam-se a remunerar o capital emprestado, inexistindo abusividade na aplicação de juros legais de 1% ao mês, de forma simples - Multa moratória pactuada em 10%, que comporta redução para 2% - Relação de consumo -

Aplicação do art. 52, § 10, CDC - Sentença reformada apenas para afastar a nulidade reconhecida com relação à aplicação de juros legais sobre as parcelas vincendas e afastar a condenação da ré na devolução dos valores recebidos a este título - RECURSO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO DOS AUTORES DESPROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível nº 0003570-98.2014.8.26.0229; Relatora Ângela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; 9ª Câmara de Direito Privado; j. 30/01/2018 v.u.)

Assim, uma vez que a disposição contratual mostra-se clara e inteligível, não podem, agora, os compradores se esquivarem do pagamento dos encargos decorrentes do financiamento, de maneira que a sentença deve ser revista para o fim de manter os juros fixados sobre as parcelas vincendas.

Por fim, levando-se em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários recursais devidos pelos autores para R\$ 3.200,00, ressalvada a gratuidade.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao apelo dos autores e **DOU PROVIMENTO** ao recurso dos réus.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES
Relator