



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000328234

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006688-11.2023.8.26.0533, da Comarca de Santa Bárbara D Oeste, em que são apelantes IZABELA DA SILVA GUIMARAES e EDNELSON GUIMARAES, é apelado TCB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento em parte ao recurso. V. U., de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1006688-11.2023.8.26.0533

Apelantes: Izabela da Silva Guimaraes e Ednelson Guimaraes

Apelado: Tcb Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda

MM. Juíza de Direito: Eliete de Fátima Guarnieri

Comarca de Santa Bárbara D Oeste - Foro de Santa Bárbara D Oeste - 3ª

Vara Cível

Voto nº 5740

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA ABUSIVA C.C RESTITUIÇÃO DE VALORES.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pelos Autores contra a r. sentença que julgou improcedente a ação.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão se resume ao debate suscitado pelos Apelantes quanto ao fato de que não estariam questionando a aplicação do IGP-M como índice de correção das parcelas, uma vez que foi pactuado contratualmente, mas que questiona unicamente a necessidade de aplicação da deflação do IGP-M, e não apenas os índices positivos de variação, conforme consta abusivamente no contrato.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Notoriamente, não se nega que a adoção do índice de correção das parcelas pelo IGP-M não configura ilegalidade ou abuso, destacando-se que, inclusive, tem se tornado comum a adoção do referido índice em contratos relativos ao Mercado Imobiliário. 4. Todavia, Cláusula Contratual que não prevê a consideração da deflação (IGP-M negativo) no cálculo do débito é nitidamente abusiva, ocasionando desvantagem exagerada ao Consumidor. 5. Precedentes desta Corte. 6. Não há restituição em dobro dos valores indevidamente cobrados, mas sim de forma simples, tendo em vista que não há comprovação de má-fé da Requerida, mas tão somente debate a respeito de cláusula contratual. 7. Ação Procedente em Parte.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. SENTENÇA REFORMADA – RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Tese de Julgamento: “No caso concreto, constatou-se a abusividade da cláusula contratual que desconsidera os índices deflacionários do IGP-M, tendo em vista a nítida desvantagem



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

exagerada ao Consumidor, motivo pelo qual é de rigor o reconhecimento da nulidade contratual deste ponto”.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de e-fls. 119/124 que julgou improcedente Ação Declaratória de Nulidade de Cláusula Abusiva c.c Restituição de Valores ajuizada por Izabela da Silva Guimarães e Ednelson Guimarães, ora Apelantes, contra TCB Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, ora Apelada, nos seguintes termos: *“Pelo exposto, JULGO IMPROCEDENTE a ação. Condeno os autores ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios que arbitro em 10% sobre o valor atualizado da causa, com fulcro no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, observando que a eles foram deferidos os benefícios da gratuidade da justiça. Desde já advirto as partes de que a interposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais ou com efeitos infringentes ensejará a aplicação da multa prevista no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil”*.

Em suas razões de apelação (e-fls. 127/136), insurge-se a parte autora, sustentando que não estaria questionando a aplicação do IGP-M como índice de correção das parcelas, uma vez que foi pactuado contratualmente, mas que questiona unicamente a necessidade de aplicação da deflação do IGP-M, e não apenas os índices positivos de variação, conforme consta abusivamente no contrato. Pretende a procedência da ação para que seja reconhecida a abusividade contida na Cláusula 17ª do Contrato firmado, e que esta seja declarada nula de pleno direito, bem como ante a evidente abusividade e desvantagem econômica, seja a Apelada condenada à restituição dos respectivos valores pagos a maior pelos Apelantes desde o início do contrato. Requer, ao final, o provimento ao recurso nos termos expostos.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Contrarrazões da Apelada (e-fls. 142/151)
pelo não provimento ao recurso. Não houve oposição ao julgamento virtual.

O recurso preencheu regularmente os pressupostos de admissibilidade, estando ele em condições de julgamento.

É o relatório, adotado, quanto ao restante, o da sentença apelada.

Fundamento e decido.

Cuida-se de ação em que os Autores alegaram, em síntese, que, em 07 de outubro de 2014, assinaram o Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda do Imóvel objeto dos autos pelo valor de R\$ 160.350,00, com o pagamento de sinal e o restante em 1150 parcelas no valor de R\$ 949,00, ao passo que a Cláusula 17ª do contrato estabelecia a forma de correção das parcelas mensais a ser feita com base na variação positiva do índice IGP-M.

Salientaram que a forma de contagem da correção monetária seria abusiva, na medida em que a variação do índice financeiro deveria ser aplicado caso fosse positiva ou negativa, sustentando que a forma de aplicação do índice financeiro lhes trouxe prejuízo material. Pretenderam a concessão da tutela de urgência para que fosse determinada a aplicação do índice negativo do IGP-M em períodos de deflação. Pretenderam a procedência da ação para a) declarar a nulidade da cláusula 17ª do contrato, no que tange à aplicação do índice somente em caso de variação positiva e b) para determinar a devolução, em dobro, dos valores pagos a maior, com fundamento na aplicação da variação positiva do índice utilizado. Juntaram documentos.

Citada, a Ré alegou que os Autores firmaram Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Bem Imóvel,

com Parcelamento, Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia e Simultânea Anuência para Promessa de Cessão de Crédito, com previsão expressa de atualização das parcelas pelo IGP-M (Cláusula 17ª do Contrato e seus respectivos parágrafos). Salientou se tratar de compra e venda definitiva de imóvel, celebrada por meio de instrumento particular com força de escritura pública, já que celebrado com garantia de alienação fiduciária, instrumento baseado na Lei nº 9.514/97 que daria maior segurança ao mercado imobiliário. Defendeu a aplicação do índice guerreado, bem como afirmou que a forma de correção das prestações foi livremente pactuada e aceita por ambas as partes. Pretendeu a improcedência da ação.

Sobreveio a r. sentença julgando improcedente a ação.

Pois bem, respeitado o entendimento do Juízo Singular, razão assiste em parte aos Apelantes, sendo de rigor a procedência em parte da ação.

Notoriamente, o Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Bem Imóvel, com Parcelamento, Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, e Simultânea Anuência Para Promessa de Cessão de Crédito foi carreado aos autos nas e-fls. 27/47, ao passo que o preço do bem imóvel e as condições de pagamento estão previstas nas e-fls. 29, quadro 5. Em seu item h, consta como indexador das parcelas, o IGP-M, ou outro índice que venha a substituí-lo, com remissão à cláusula 17ª do contrato, encontrada nas e-fls. 34 dos autos:

“Cláusula Décima Sétima (...) Parágrafo Primeiro – A Fim de preservar o equilíbrio econômico-financeiro e permitir o cumprimento do pressuposto legal de reposição integral do valor parcelado no prazo pactuado, COMPRADOR(A)/DEVEDOR(A) e VENDEDOR(A)/CREDORA

convencionam, como condição essencial do presente negócio, que as parcelas referentes ao pagamento do saldo em aberto do preço descritas nas letras “d” e “e”, do ITEM 05, da CLÁUSULA PRIMEIRA, conforme disposto em sua letra “h”, serão atualizadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) da Fundação Getúlio Vargas, se positivo, da seguinte forma: (...)” (grifos nossos).

Por sua vez, não se nega que a adoção do índice de correção das parcelas pelo IGP-M não configura ilegalidade ou abuso, destacando-se que, inclusive, tem se tornado comum a adoção do referido índice em contratos relativos ao Mercado Imobiliário.

Todavia, como bem pontuado pelos Apelantes, estes não estariam questionando a aplicação do IGP-M como índice de correção das parcelas, uma vez que foi pactuado contratualmente, mas que questiona unicamente a necessidade de aplicação da deflação do IGP-M, e não apenas os índices positivos de variação, conforme consta abusivamente no contrato

Tal determinação contratual, ainda que estabelecida de forma explícita no contrato, caracteriza desvantagem abusiva em desfavor do consumidor, sendo que a redação da cláusula não trata a questão com o destaque necessário para que se possa defender a plena ciência e aceitação, máxime porque se trata de relação negocial em que o comprador é hipossuficiente.

Outrossim, é nítido que a mencionada cláusula resulta em desequilíbrio contratual, pois afasta o índice negativo, aplicando a atualização monetária somente quando favorável à vendedora.

Respeitadas suas particularidades, vale destacar o posicionamento deste E. TJSP por ocasião do julgamento de

situações análogas ao caso concreto:

“APELAÇÃO. Ação revisional de compromisso de compra e venda. Sentença de improcedência. Insurgência do autor. Cerceamento de defesa não verificado. Inexistência de ilegalidade com relação à capitalização de juros, tampouco na adoção do índice IGP-M como indexador de correção monetária das parcelas do imóvel. Abusividade, todavia, da cláusula que não prevê a consideração da deflação (IGP-M negativo) no cálculo do débito. Recurso a que se dá parcial provimento” (TJSP; Apelação Cível 1000478-73.2022.8.26.0372; Relator (a): Maurício Velho; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado, em 03/10/2023).

“APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – AÇÃO REVISIONAL – IMPROCEDÊNCIA – INCONFORMISMO DO AUTOR – ACOLHIMENTO – Legalidade da adoção do IGP-M como critério de atualização e amortização da dívida – Configurada abusividade na cláusula contratual que estabelece a incidência da correção monetária somente em caso de variação positiva – Exclusão da deflação monetária caracteriza evidente desequilíbrio contratual e vantagem excessiva da vendedora em detrimento do consumidor - Devida a restituição dos valores eventualmente cobrados a maior em razão da exclusão dos índices de deflação a ser apurado na fase de cumprimento de sentença – Impossibilidade de repetição em dobro diante da ausência de má-fé – DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

RECURSO” (TJSP; Apelação Cível
1007055-06.2021.8.26.0533; Relator (a): Alexandre Coelho;
Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado, em
29/09/2023).

Destarte, verifico a abusividade da cláusula contratual que desconsidera os índices deflacionários do IGP-M, tendo em vista a nítida desvantagem exagerada ao Consumidor, motivo pelo qual é de rigor o reconhecimento da nulidade deste ponto.

Finalmente, não há que se falar em restituição em dobro dos valores indevidamente cobrados, tendo em vista que não há comprovação de má-fé da Requerida, mas tão somente debate a respeito de cláusula contratual.

Assim, **REFORMO** a r. sentença para **JULGAR PROCEDENTE EM PARTE** a ação, e o faço para a) **DETERMINAR** a nulidade da Cláusula que afasta os índices deflacionários do IGP-M (ou de qualquer outro índice adotado), sendo de rigor a aplicação da variação positiva e negativa do índice adotado para a correção monetária das prestações mensais; b) **CONDENAR** a Ré na restituição de eventuais valores pagos a maior nos meses em que não aplicados os índices de deflação monetária sobre as prestações pagas desde o início do contrato, com correção monetária a partir de cada desembolso e juros de mora a partir da citação (por se tratar de responsabilidade civil contratual), devendo tais valores serem aferidos em sede de liquidação de sentença.

No que diz respeito aos índices a serem aplicados na correção monetária e juros de mora:

a) Até agosto de 2024, a atualização



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

monetária observará os índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e os juros de mora serão de 1% ao mês, nos termos do art. 406 do Código Civil, na redação original, combinado com o art. 161, § 1º, do Código Tributário Nacional.

b) A partir de setembro de 2024, com a entrada em vigor da Lei nº 14.905/24, a atualização monetária observará a variação do IPCA e os juros de mora corresponderão à Taxa SELIC, deduzido o mesmo índice de atualização aplicado, na forma da nova redação do art. 406 do Código Civil.

Em virtude do resultado do julgamento, mantenho a determinação de que a Ré arcará integralmente com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios arbitrados em favor dos patronos dos Autores, ora fixados no percentual de 12% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

Ficam as partes cientificadas de que o julgamento dos embargos de declaração, eventualmente opostos em face do presente acórdão, será realizado nos termos da Resolução nº 549/2011, do Órgão Especial desta Corte, publicada no DJe de 25 de agosto de 2011, facultada a manifestação contrária, em 10 (dez) dias.

Para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (STJ).

Isto posto, por meu voto, **DOU**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

PROVIMENTO EM PARTE ao recurso, nos termos da fundamentação.

CORRÊA PATIÑO
Relatora