



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000340326

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002747-58.2023.8.26.0596, da Comarca de Serrana, em que são apelantes ELIANA CORREIA DO NASCIMENTO e JOAO DONIZETE DO NASCIMENTO, são apelados JARDIM SERRANA SPE LTDA e PHU - PLANEJAMENTO HABITACIONAL URBANO LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ENÉAS COSTA GARCIA E MÔNICA DE CARVALHO.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

ALEXANDRE MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

1ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1002747-58.2023.8.26.0596

Comarca: Serrana (2ª Vara)

Apelantes: Eliana Correia do Nascimento e Joao Donizete do Nascimento

Apeladas: Jardim Serrana – SPE Ltda. e PHU - Planejamento Habitacional Urbano Ltda.

Juiz sentenciante: Gustavo Abdala Garcia de Mello

Voto nº 36.873

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DECLARATÓRIA C.C. PEDIDO REVISIONAL. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Sentença de extinção sem julgamento de mérito. Irresignação dos autores. 2. A questão em discussão consiste em verificar se (i) os autores têm interesse de agir; (ii) houve cercamento de direito; (iii) os encargos contratuais são passíveis de revisão; (iv) o valor apontado pelas rés para pronta quitação deve ser acolhido. 3. Os autores têm interesse de agir, pois o documento fornecido na via administrativa é obscuro, não permitindo a exata compreensão do débito. 4. Não há cerceamento de defesa, pois a perícia contábil é desnecessária, já que os elementos dos autos permitem a análise do mérito. 5. Licitude da cobrança de juros remuneratórios de até 12% ao ano, limite fixado pela Lei de Usura. 6. Possibilidade de capitalização anual de juros. 7. Correção monetária do débito pelo IGP-M regular. 8. Cobranças efetuadas pelas rés de acordo com os termos do contrato e ulteriores aditivos. 9. Valor em aberto apontado em contestação para quitação do preço do imóvel acolhido. 10. Precedentes. 11. Sentença reformada. Recurso parcialmente provido.

A r. sentença de fls. 151/153, de relatório

adotado, *julgou extinta sem apreciação do mérito* ação movida por **Eliana Correia do Nascimento e Joao Donizete do Nascimento** em face de **Jardim Serrana – SPE Ltda. e PHU - Planejamento Habitacional Urbano Ltda.**, com fundamento no artigo 485, VI do CPC, condenando os autores ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor atualizado da causa, ressalvada a concessão do benefício da justiça gratuita.

Recorrem os autores, sustentando, em síntese, que têm o direito de quitar antecipadamente o débito contratual, negado pelas rés. Afirmam que é imprescindível a realização de perícia, a fim de aferir o valor devido para quitação à vista do preço do imóvel, prova cujo indeferimento resultou em cerceamento de defesa. Alegam que o débito apontado pelas rés é incorreto (fls. 156/163).

Contrarrazões a fls. 167/172, com impugnação à concessão do benefício da justiça gratuita aos autores.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Ressalto, de saída, que o presente recurso será julgado concomitantemente à Apelação Cível 1002877-48.2023.8.26.0596.

O recurso comporta parcial provimento.

Rejeita-se a impugnação à concessão do benefício da justiça gratuita aos autores, pois as movimentações bancárias salientadas em contrarrazões não são incompatíveis com a alegada hipossuficiência, presumida verdadeira no caso, conforme o artigo 99, §§ 2º e 3º do CPC.

Em 23/11/2013 as partes firmaram instrumento particular de compromisso de compra e venda referente ao lote 41, quadra 20 do loteamento denominado “*Jardim Primavera*”, contrato aditado em 31/01/2019, 26/03/2020 e 17/08/2020 (fls. 97/104, 107/110, 112/114 e 118/122).

Na inicial, ajuizada em 06/12/2023, os autores alegam já ter adimplido 89 parcelas, totalizando R\$ 100.000,00, e que ao solicitar o valor para pronta quitação do imóvel as rés indevidamente apontaram o montante de R\$ 60.878,00, conforme o documento de fls. 51/52.

Sustentam ainda que **(i)** o “*desequilíbrio contratual e pagamento das parcelas indevidas, deverão ser deduzidas através do índice de correção correto*”; **(ii)** “*A hipótese de incidência trata claramente da capitalização de juros*” (sic).

Em contestação, apresentada em 09/02/2024, as rés ressaltam as diversas renegociações havidas pelas partes ao longo da relação contratual, asseverando que o “*saldo devedor para hoje é de R\$ 65.275,34*”, conforme os extratos de fls. 115/117.

Sobreveio a extinção da ação sem julgamento de mérito, reconhecida a falta de interesse de agir dos autores.

Respeitado o entendimento adotado em primeiro grau, os autores têm interesse de agir.

Isto porque documento fornecido aos autores na via administrativa antes do ajuizamento da demanda é obscuro e não possibilitava a exata compreensão do saldo devedor para quitação do contrato, além do que os pedidos revisionais contidos na inicial sequer foram enfrentados pela sentença.

Ainda em sede preliminar, não há cerceamento de direito, pois é desnecessária a realização de perícia contábil, já que os elementos dos autos possibilitam a análise do mérito da ação, como a seguir se verá.

Ademais, sequer seria caso de inversão do ônus da prova, pois para fins de aplicação do artigo 6º, VIII do Código de Defesa do Consumidor, já decidiu o E. Superior Tribunal de Justiça que *“A inversão do ônus da prova com fins à plena garantia do exercício do direito de defesa do consumidor, só é possível quando houver verossimilhança de suas alegações e constatada a sua hipossuficiência a qual deverá ser examinada não só do ponto de vista social, mas, principalmente, do ponto de vista técnico”* (AgRg no Ag 1355226/RJ, 4ª Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 18/09/2012), requisitos ausentes no caso em exame.

Na mesma linha: *“A discussão acerca do cabimento ou não da regra de instrução probatória inerente à inversão do ônus da prova enseja a apreciação da hipossuficiência técnica do consumidor e da verossimilhança das alegações deduzidas”* (REsp 1798967/SP, 3ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 06/10/2020).

Superadas estas questões, passa-se à análise do mérito da ação com base no artigo 1.013, § 3º, I e III do CPC.

O artigo 330, § 2º do CPC é expresso ao dispor que *“Nas ações que tenham por objeto a revisão de obrigação decorrente de empréstimo, de financiamento ou de alienação de bens, o autor terá de, sob pena de inépcia, discriminar na petição inicial, dentre as obrigações contratuais, aquelas que pretende controverter, além de quantificar o valor incontroverso do débito”*.

No caso concreto, o contrato e seus aditivos preveem que o valor em aberto do preço será anualmente acrescido de juros, nunca superiores a 1% ao mês, e de correção monetária pelo IGP-M.

Os extratos de fls. 105/106, 111 e 115/117 confirmam que referidos encargos foram acrescidos ao valor das parcelas em periodicidade anual.

Nesta quadra, não se ignora o disposto no artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor ou ainda que as rés não

são instituições financeiras e/ou integrantes do Sistema Financeiro Nacional, de sorte que a elas se aplicam as limitações previstas na Lei de Usura.

Nesta linha:

“PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE COMPRA E VENDA. DISCUSSÃO ACERCA DA POSSIBILIDADE DE CAPITALIZAÇÃO DE JUROS EM PERIODICIDADE MENSAL OU ANUAL. CONTRATO FIRMADO COM A CONSTRUTORA/INCORPORADORA. ENTIDADE QUE NÃO INTEGRA O SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL. REEXAME DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N°S 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. A Construtora Ré não é instituição financeira, não integrando, dessa forma, o Sistema Financeiro Nacional. Desse modo, incidente a Lei da Usura, em especial seu art. 1º, que estabelece o patamar de 12% ao ano, ou seja, o dobro da taxa legal prevista no Código Civil de 1916, no limite de 6% ao ano. 2. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou revolvimento do contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n°s 5 e 7 do STJ. 3. Agravo interno não provido” (AgInt no AREsp 1913941/GO, 3ª Turma, Rel. Min. Moura Ribeiro, j. 05/09/2022).

“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO

ESPECIAL. REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL FIRMADO COM CONSTRUTORA. JUROS. 12% AO ANO. APLICABILIDADE. INCIDÊNCIA DA LEI DA USURA. DOBRO DO LIMITE DE 6% PREVISTO NO CCB/16. ENTIDADE QUE NÃO INTEGRA O SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL. CORREÇÃO MONETÁRIA. INDEXADORES AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE E VANTAGEM EXCESSIVA VERIFICADA NAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INCIDÊNCIA DOS ENUNCIADOS 5 E 7 DA SÚMULA DESTA CORTE. AUSÊNCIA DE ARGUMENTOS CAPAZES DE INFIRMAR A DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO. 1. A Construtora Ré não é instituição financeira, não integrando, dessa forma, o Sistema Financeiro Nacional. Desse modo, incidente a Lei da Usura, em especial seu artigo 1º, que estabelece o patamar de 12% ao ano, ou seja, o dobro da taxa legal prevista no Código Civil de 1916, no limite de 6% ao ano. 2. A utilização do CUB-Sinduscon, índice de idêntica natureza do INCC, somente se afigura incabível após a conclusão da obra do imóvel. Precedentes. 3. Ausente a ocorrência de abusividade e de vantagem excessiva oriundas da pactuação dos indexadores: CUB-Sinduscon, quando em construção o imóvel, e IGP-M, após sua entrega, conforme consignado pelo Tribunal de origem com base no acervo fático-probatório, a inversão do julgado encontra óbice contido nos Enunciados 5 e 7 da Súmula desta Corte. 4. Agravo regimental improvido” (AgRg no REsp 761275/DF, 4ª Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 18/12/2008).

Todavia, é lícita a cobrança de juros remuneratórios de até 12% ao ano, limite estatuído pela Lei de Usura.

Ademais, o E. Superior Tribunal de Justiça decidiu no julgamento dos Temas nº 246 e 247 que *“É possível a capitalização anual de juros no âmbito dos contratos de mútuo, ainda que a primeira parte do art. 4º da Lei de Usura vede a contagem de juros dos juros, tendo em vista que tal dispositivo estabelece, na segunda parte, ressalva no sentido de que a proibição não compreende a acumulação de juros vencidos aos saldos líquidos em conta corrente ano a ano, o que permite, conforme a jurisprudência do STJ, a contagem de juros de juros em intervalo anual, sendo que os juros vencidos e não pagos podem ser incorporados ao capital uma vez por ano para sobre eles incidirem novos juros” (REsp 973827/RS, 2ª Seção, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 08/08/2012).*

Na mesma linha: *“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE MÚTUO HABITACIONAL. SFH. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 568/STJ. 1. Ação revisional de contrato de mútuo habitacional. 2. A jurisprudência do STJ é no sentido de que a capitalização anual sempre foi admitida, desde o Decreto 22.626/33, em qualquer contrato, independentemente de previsão, inclusive nos regidos pelo SFH. 3. Agravo interno no agravo em recurso especial não provido” (AgInt no AgInt no AREsp 539040/SC, 3ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 05/06/2023).*

Por sua vez, a correção monetária pelo IGP-M, índice usualmente adotado em contratos de compromisso de compra e

venda e cuja aplicação está expressamente prevista nos instrumentos firmados pelas partes, não constitui ilegalidade e/ou capitalização mensal de juros, mas somente a recomposição do valor da moeda afetado pela inflação.

Não custa rememorar ainda que *“Nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, é admitida estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança”*, conforme expressa disposição do artigo 46 da Lei nº 10.931/04.

Portanto, considerando a licitude dos encargos contratuais impugnados na inicial e que não há nada nos autos indicando que as cobranças efetuadas pelas rés estão em desacordo com os termos do contrato e ulteriores aditivos, reconhece-se que o saldo em aberto para quitação do preço do imóvel em 09/02/2024 era de R\$ 65.275,34, valor homologado para fins declaratórios.

Destarte, julga-se parcialmente procedente a ação e em razão da sucumbência mínima das rés, arcarão os autores com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da causa, ressalvada a concessão do benefício da justiça gratuita.

Ante o exposto, **DOU PARCIAL**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROVIMENTO ao recurso.

ALEXANDRE MARCONDES
Relator