



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000405461

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006628-38.2023.8.26.0533, da Comarca de Santa Bárbara D Oeste, em que é apelante ADEMIR PEREIRA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado TCB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE 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 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), MÔNICA DE CARVALHO E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

AUGUSTO REZENDE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1006628-38.2023.8.26.0533

Apelante: Ademir Pereira dos Santos

Apelado: Tcb Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda

Comarca: Santa Bárbara D'Oeste

Voto nº 25767

REVISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CORREÇÃO MONETÁRIA. INCIDÊNCIA DE IGP-M APENAS QUANDO POSITIVO. ABUSIVIDADE. RELAÇÃO DE CONSUMO. DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL. NULIDADE. RESTITUIÇÃO DE MONTANTE PAGO A MAIOR. PROCEDÊNCIA. 1. Apelação interposta contra sentença que julgou improcedente ação de revisão contratual, em que alegada nulidade de cláusula que prevê correção monetária pelo IGP-M apenas quando positivo. 2. Em se tratando de relação de consumo devem ser afastadas cláusulas que impliquem desvantagem exagerada ao consumidor. 3. A cláusula que prevê a correção monetária apenas em variações positivas é abusiva, considerando que se busca simples manutenção do poder aquisitivo, que também é afetado pela deflação medida. 4. Necessidade da incidência das variações negativas para manter o equilíbrio contratual. 5. Precedentes da Câmara e do STJ. 6. Ação julgada procedente. 7. Recurso provido.

Cuida-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 160/165, que julgou improcedente ação de revisão contratual, condenando o autor a arcar com custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em R\$ 1.000,00, ressalvada a justiça gratuita.

Apela o autor sustentando que a previsão de não aplicação de índice de correção monetária negativo é abusiva, eis que lhe implica desvantagem excessiva, sendo nula de pleno direito, nos termos do art. 51 do CDC e da jurisprudência citada. Postula seja declarada nula a cláusula condenando-se a ré a restituir valores pagos a maior (fls. 168/178).

Recurso tempestivo, isento de preparo (justiça gratuita)

e contrarrazoado (fls. 182/191).

É o relatório.

A sentença comporta revisão.

Mediante a demanda o apelante busca a restituição de valores pagos a maior por força do contrato celebrado pelas partes. Para tanto, aponta a nulidade da cláusula 17ª, repetida na cláusula 6ª, parágrafo primeiro, do instrumento de confissão de dívida (fls. 45), por prever a incidência do IGP-M na correção das prestações apenas quando positivo, desconsiderando índice mensal negativo.

O juízo de primeiro grau rejeitou a pretensão, à consideração de que a regra “se encontra em linha com o artigo 5º da Lei nº 9.514/97, que determina que as operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do Sistema Financeiro Imobiliário, serão livremente pactuadas pelas partes, observando-se a reposição integral do valor emprestado e o respectivo reajuste”, certo de que os contratos devem ser cumpridos diante da força obrigatória do pacto.

Olvidou o juízo, contudo, que a relação entre as partes é de consumo e, portanto, regida pelo sistema protetivo do CDC, ainda que o contrato tenha sido firmado sob a égide da Lei nº 9.514/97.

Não se verifica quanto à matéria em discussão conflito entre as legislações. De se ver, por exemplo, que o objeto da ação não se confunde com o do Tema 1095/STJ.

Nesse quadro, eventual desequilíbrio contratual em desfavor do consumidor implica invalidade da disposição que o permite.

Para haver equilíbrio contratual devem ser levados em consideração os fenômenos da inflação e deflação. Evidente que a aplicação apenas das variações positivas de índice contratual de correção monetária acarreta benefício a apenas uma das partes.

Esta Câmara vem entendendo que é abusiva a previsão que exclui a incidência de índices negativos de correção monetária. Confira-se:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULAS ABUSIVAS. PARCIAL PROVIMENTO. I. Caso em Exame Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente o pedido dos autores para recalcular valores devidos, restituir valores pagos por comissão de corretagem e aplicar correção monetária considerando variações positivas e negativas da inflação. As rés apelam alegando legalidade das cláusulas contratuais e ausência de abusividade. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar a validade das cláusulas contratuais referentes à comissão de corretagem, correção monetária e taxa de administração, bem como a restituição de valores pagos em excesso. III. Razões de Decidir. 3. A comissão de corretagem não foi informada de forma clara e ostensiva no contrato, devendo as rés restituir os valores pagos indevidamente. 4. A cláusula que prevê a correção monetária apenas em variações positivas do IGP-M é abusiva, devendo incidir também em variações negativas para manter o equilíbrio contratual. 5. A taxa de administração é abusiva, pois repassa ao consumidor custos inerentes à atividade da empresa, devendo ser restituída. IV. Dispositivo e Tese. 6. Recurso das requeridas parcialmente provido para aplicar correção monetária pelo IGP-M em variações positivas e negativas. Recurso dos autores provido para reconhecer a abusividade da taxa de administração e determinar a restituição do valor pago. Tese de julgamento: 1. A falta de clareza na cobrança de comissão de corretagem gera direito à restituição. 2. A correção monetária deve incidir em variações positivas e negativas para manter o equilíbrio contratual (...) (TJSP; Apelação Cível 1051524-44.2022.8.26.0100; Relator (a): Mônica de Carvalho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 15ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/01/2025).

Compromisso de compra e venda. Ação revisional. Sentença de improcedência. Irresignação do autor. Contrato que prevê a correção do saldo devedor pelo IGP-M somente quando o índice apresentar variação positiva. Correção do saldo devedor, tanto em períodos de deflação como de inflação, que representa apenas a recomposição do valor da moeda à realidade econômica nacional. Aplicação do índice apenas em períodos de inflação que representa desequilíbrio contratual, esbarra no princípio da boa-fé objetiva e implica no enriquecimento imotivado da ré. Prática abusiva e contrária aos arts. 39, V, X e XIII e 51, IV e X do CDC. Precedentes desta Corte. Repetição de indébito que

deve ocorrer de forma dobrada (cf. art. 42, par. único do CDC e EAREsp 600.663/RS). Sentença reformada. Ação procedente. Recurso provido (TJSP; Apelação Cível 1006680-68.2022.8.26.0533; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santa Bárbara d'Oeste - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/06/2024).

Entendimento em consonância com a jurisprudência do STJ: *"A correção monetária nada mais é do que um mecanismo de manutenção do poder aquisitivo da moeda, não devendo representar, conseqüentemente, por si só, nem um plus nem um minus em sua substância. Corrigir o valor nominal da obrigação representa, portanto, manter, no tempo, o seu poder de compra original, alterado pelas oscilações inflacionárias positivas e negativas ocorridas no período. Atualizar a obrigação levando em conta apenas oscilações positivas importaria distorcer a realidade econômica produzindo um resultado que não representa a simples manutenção do primitivo poder aquisitivo, mas um indevido acréscimo no valor real. Nessa linha, estabelece o Manual de Orientação de Procedimento de Cálculos aprovado pelo Conselho da Justiça Federal que, não havendo decisão judicial em contrário, "os índices negativos de correção monetária (deflação) serão considerados no cálculo de atualização", com a ressalva de que, se, no cálculo final, "a atualização implicar redução do principal, deve prevalecer o valor nominal"* (REsp n. 1.265.580/RS, relator Ministro Teori Albino Zavascki, Corte Especial, julgado em 21/3/2012, DJe de 18/4/2012.).

No caso concreto, nada indica que a atualização por todos os índices registrados no período de pagamentos, sejam positivos, sejam negativos, resulta em diminuição do valor nominal do débito.

Quanto ao montante da diferença reclamada, a ré não apresentou impugnação especificada, de maneira que deve ser acolhido o cálculo do autor (fls. 91/92).

Em consequência, é julgado procedente o pedido para declarar nula a cláusula em questão, no ponto em que afastou a aplicação de índice de correção negativo, e condenar a ré a pagar ao

autor o montante de R\$ 1.801,00, corrigido pela tabela prática desde o ajuizamento e acrescido de juros de mora pela taxa Selic a partir da citação, desta feita sem cumulação com outro índice de atualização.

Responderá a ré pelas custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em R\$ 1.200,00, nos termos do art. 85, §§ 2º e 8º, do CPC.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso.

É o meu voto.

Augusto Rezende
Relator