



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000436969

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016459-85.2022.8.26.0003, da Comarca de São Paulo, em que é apelante LUCIANA REGINA DOS SANTOS MELO, é apelado PEDRO LOPES ARNÁ - EPP.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

ANA MARIA BALDY

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1016459-85.2022.8.26.0003

Apelante : Luciana Regina dos Santos Melo.
Advogada : Ana Carolina Costa de Carvalho Aguiar Vieira (Fls: 14/15).
Apelado : Pedro Lopes Arná - Epp.
Advogada : Tatiane Correia da Silva Santana (Fls: 116).
Comarca: São Paulo
Voto nº 22188

bsa

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação revisional de contrato c/c pedido de indenização por danos morais. Sentença de improcedência. Inconformismo da autora. Efeitos da revelia inaplicáveis ao caso concreto. Inciso IV do artigo 345 do Código de Processo Civil. Alegação de capitalização de juros no compromisso de compra e venda. Inocorrência. Contrato entabulado entre as partes que previu o pagamento de parcelas pré-fixadas, sem a incidência de juros capitalizados. Contrato redigido de maneira clara. Autora que teve conhecimento do valor das parcelas, da forma de atualização monetária e dos juros a ela incidentes. Ausência de qualquer abusividade. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação contra r. sentença que julgou improcedente a ação revisional de contrato c/c pedido de indenização por danos morais que Luciana Regina dos Santos Melo move contra Pedro Lopes Arná – Epp., posteriormente substituído por Legacy Incorporadora Ltda., condenando a autora a arcar com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa (R\$ 20.000,00), ressalvada a isenção da gratuidade.

Inconformada, **apela a autora**, sustentando que adquiriu um imóvel junto a ré, de forma parcelada, contudo, afirma que as parcelas passaram a aumentar demasiadamente, extrapolando, a previsão contratual acerca da atualização de juros simples de 1%. Aduz que o atual valor da parcela, já representa mais que o dobro do valor inicialmente previsto em contrato, o que é manifestamente absurdo. Esclarece que, diferentemente do disposto na r. sentença, é entendimento pacificado pelo C. Superior Tribunal de Justiça que contratos firmados com construtora/incorporadora se submetem ao

Decreto nº 22.626/33 (Lei de Usura) e que é evidente no caso em comento que a ré vem praticando juros abusivos, contrariando os moldes disciplinados no Código de Defesa do Consumidor. Destaca por fim, que a ré sequer apresentou defesa nos autos em comento, devendo assim ser aplicada as penas da revelia. Assim, afirma que as parcelas do contrato devem ser revisadas, para equivalerem a 30% do valor da renda de seu cônjuge ou a 30% do valor do salário-mínimo, devendo ainda a ré ser condenada ao pagamento de indenização por danos morais.

Não houve apresentação de contrarrazões.

É o relatório.

Denota-se dos autos que as partes celebraram compromisso de compra e venda do lote 26, quadra 12, Residencial Jardim Vitória, Cotia/SP, pelo valor de R\$ 127.710,00, a ser pago de forma parcelada, R\$ 810,00 a título de entrada, uma parcela de R\$ 810,00 e 180 parcelas de R\$ 705,00. Ainda restou previsto que as 180 parcelas devidas, seriam acrescidas de juros de 1% ao mês e reajustadas, mês a mês, pelo índice IGP-DI (item 5.2, fls. 49).

Aduz a autora que o valor das 180 parcelas devidas, subiram demasiadamente, de modo que o valor atual é mais que o dobro do valor inicialmente disposto em contrato. Ressaltou ainda na exordial, que está desempregada e que apenas seu marido vem auferindo renda, de modo que encontram dificuldades em arcarem com as parcelas da avença. Assim, pleiteou a revisão do valor das parcelas vincendas.

De início, observo que a autora não impugnou especificamente o índice de atualização monetária previsto em contrato, qual seja IGP-DI, tendo apenas alegado a aplicação de juros compostos (capitalização de juros), de forma genérica.

Consigne-se que, não basta a submissão do contrato às regras consumeristas para que qualquer cláusula seja tida como nula ou abusiva. O simples fato de se tratar de contrato de adesão não permite entrever que as cláusulas relativas às despesas

contratuais, ao preço e condições de pagamento, previamente estipuladas, sejam abusivas.

O que o Código do Consumidor proíbe é a presença de cláusulas dúbias, omissas ou abusivas e como se verá adiante, não é o que não se verifica nos autos.

Conforme supracitado nos autos, o contrato celebrado entre as partes prevê parcelas pré-fixadas, sem a incidência de quaisquer juros capitalizados.

Necessário ressaltar que, no caso dos autos, o financiamento foi celebrado diretamente com a vendedora, sendo assim, o caso não se submete às regras do Sistema Financeiro de Habitação, no qual é expressamente proibida a capitalização de juros até a edição da Lei 11.977/09 (conforme entendimento firmado pelo STJ por ocasião do julgamento do REsp n.º 1070297/PR).

Ressalte-se que o princípio da boa-fé objetiva, como corolário direto da autonomia da manifestação de vontade das partes deve ser sempre observado, sob pena de, com base no Código de Defesa do Consumidor, criar-se um verdadeiro direito não escrito e não pactuado, ao sabor das interpretações subjetivas das partes e do próprio Poder Judiciário.

Com base no Código do Consumidor, conforme supracitado, o que não se deve permitir, é apenas a presença de cláusulas dúbias, omissas ou abusivas; não a previsão expressa, como no caso concreto, do valor de venda do bem e os reajustes aplicados às parcelas. Se a demandante não leu referida cláusula quando subscreveu o instrumento, certamente tal omissão só lhe pode ser imputada.

O que se observa no caso em comento é que o contrato foi claro quanto ao preço do imóvel, à composição do valor das parcelas e aos índices utilizados, não sendo a ré obrigada a apresentar, estimativa da progressão do valor das parcelas ao longo do tempo.

Nesse sentido ainda, as decisões desta C. Câmara que analisaram

os contratos celebrados com a ré, no mesmo empreendimento, cujos termos se assemelham aos aqui discutidos:

*Consumidor e processual. Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Ação revisional cumulada com pedido de restituição de valores. Sentença de extinção, sem resolução de mérito, em face de duas das corrés, e parcial procedência em face da outra. Pretensão à reforma manifestada pela autora e por uma das corrés. Ilegitimidade passiva. Inocorrência. Aferição "in statu assertionis", à luz da causa de pedir deduzida. Pretensões, no entanto, que, no mérito, não comportavam mesmo procedência. Comissão de corretagem e taxa SATI. Pretensão fulminada pela prescrição trienal. Artigo 206, § 3º, inciso IV, do Código de Processo Civil. **Revisão do contrato de compromisso de compra e venda. Ausência de abusividades na eleição do índice de atualização monetária (IGP-DI), no cálculo das prestações mensais, no sistema de amortização ou nas cláusulas contratuais impugnadas. Inexistência de capitalização.** Regularidade ambiental do empreendimento atestada. Precedentes desta C. Câmara de Direito Privado tirados de casos análogos. RECURSO DA AUTORA DESPROVIDO. RECURSO DA RÉ PROVIDO.*

(TJSP; Apelação Cível 1005421-86.2021.8.26.0011; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/02/2024; Data de Registro: 29/02/2024 - grifei)

*Promessa de compra e venda de imóveis. Ação de revisional de contrato cumulada com pedido de repetição de indébito. Sentença de improcedência. Apelo dos autores. Taxa de comissão de corretagem. Sentença que reconheceu a prescrição trienal. Ausência de impugnação específica. Alegação de não se tratar de comissão de corretagem, mas, sim, de entrada e princípio de pagamento do preço do imóvel. Não cabimento. Autores que firmaram contrato de prestação de serviços de intermediação da venda do imóvel, constando do instrumento que os valores seriam pagos pelos serviços de intermediação e assessoria técnico-imobiliária. **Alegação genérica de abusividade de juros e abusividade de índice IGP-DI. Contrato que previu expressamente a incidência de juros remuneratórios simples e reajuste das parcelas pelo índice IGP-DI. Inexistência de abusividades.** Taxa associativa. Embora a aquisição tenha se dado antes da Lei 13.465/17, houve expressa adesão dos autores à associação dos proprietários do loteamento, assumindo o compromisso de participar do rateio proporcional referente as despesas de manutenção e conservação do loteamento. Recurso não provido.*

(TJSP; Apelação Cível 1011064-24.2020.8.26.0152; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/05/2022; Data de Registro: 24/05/2022 - grifei)

Consigne-se, por fim, que se mostra impossível o acolhimento do pedido da aplicação das penas de revelia à apelada, pois, ainda que não tenha se manifestado sobre tais fatos, as provas dos autos demonstram não ser possível o acolhimento dos argumentos exarados pela autora, nos termos do inciso IV, do artigo 345, do Código de Processo Civil.

Desse modo, não verifico elementos para a reforma da r. sentença, devendo a improcedência da demanda ser mantida.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero pré-questionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de pré-questionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Por fim, em face do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil de 2015, ficam os honorários advocatícios majorados para 15% do valor da causa (R\$ 20.000,00), observados os critérios do § 2º do sobredito artigo, mormente o trabalho realizado pelo profissional e o tempo decorrido desde o ajuizamento, ressalvada a isenção da gratuidade. O valor da causa deverá ser atualizado pelo INPC a partir do ajuizamento da ação até 29/08/2024 e, a partir de 30/08/2024 pelo IPCA, e acrescido de juros de mora da Taxa Selic deduzido o IPCA a partir do trânsito em julgado.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ANA MARIA BALDY
Relatora