



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000443288

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001580-85.2023.8.26.0408, da Comarca de Ourinhos, em que é apelante HUGO LEONARDO LEME, é apelado RECANTO DOS PASSÁROS III EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Ourinhos

Apelação n. 1001580-85.2023.8.26.0408

Apelante: HUGO LEONARDO LEME

Apelada: RECANTO DOS PASSÁROS III EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Voto n. 12633

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. REVISÃO CONTRATUAL. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame. 1. Recurso de apelação interposto contra sentença que reconheceu a prescrição do pedido de restituição de valores pagos a título de comissão de corretagem e julgou improcedentes os demais pedidos. O autor alegou cerceamento de defesa, ilegalidade na capitalização de juros e na utilização do IGPM, e erro na contagem do prazo prescricional. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a ocorrência de cerceamento de defesa pela ausência de perícia contábil; (ii) a legalidade da capitalização de juros e do índice IGPM; (iii) a correta contagem do prazo prescricional para restituição da comissão de corretagem. III. Razões de Decidir. 3. Rejeitada a preliminar de cerceamento de defesa, pois as partes não especificaram as provas a serem produzidas. 4. Reconhecida a prescrição trienal para restituição da comissão de corretagem, conforme entendimento do STJ e legislação aplicável. 5. Adoção do IGPM como índice de correção monetária é legítima e não caracteriza onerosidade excessiva. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. Prescrição trienal para restituição de comissão de corretagem. 2. Legitimidade do IGPM como índice de correção monetária. Legislação Citada: Código Civil, art. 206, § 3º, IV. Lei 14.010/2020. Jurisprudência Citada: STJ, REsp nº 1.551.956-SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 24.08.2016. TJSP, Apelação Cível 1002754-85.2021.8.26.0510, Rel. Enéas Costa Garcia, j. 11.06.2024.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 223/230, cujo relatório adoto, que reconheceu a prescrição do autor de pleitear a restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem e julgou improcedentes os demais pedidos. Condenou o autor ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, observada a gratuidade da justiça deferida às fls. 76/77.

Segundo o apelante-autor, a sentença merece ser reformada, pois alega, em síntese, que houve cerceamento de defesa, pois há necessidade de perícia contábil a fim de averiguar a existência de eventual capitalização de juros decorrente da amortização com base na Tabela Price; que é

ilegal a utilização do IGPM somada à capitalização mensal por empresas que não integram o sistema financeiro; que o índice IGPM mostrou-se excessivamente oneroso durante o período da pandemia de Covid-19, sendo necessário substituí-lo pelo IPCA; que a legislação proíbe a aplicação de juros na forma mensal, sendo permitida apenas na forma anual, sendo possível a sua capitalização se respeitada a periodicidade mínima de 12 meses, nos termos do art. 591 do Código Civil; que não houve prescrição do direito de pleitear a restituição dos valores pagos referentes à corretagem, pois a contagem feita foi corrida, não levou em conta as suspensões de prazo pelo recesso forense e não levou em consideração a suspensão dos prazos prescricionais disposta na Lei 14.010/2020; e que a sentença tratou o contrato como aquisição mediante ágio entre pessoas físicas, quando, na verdade, no contrato consta financiamento e a compra foi tratada com uma incorporadora (fls. 234/239).

Recurso tempestivo, não preparado, eis que o apelante é beneficiário da gratuidade da justiça, e com apresentação de contrarrazões pela apelada (fls. 245/259).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

No caso concreto, o autor ajuizou ação de revisão contratual cumulada com consignação em pagamento e danos morais. Alegou, em síntese, que adquiriu em 10/01/2019 o lote nº 42, quadra 04, da loteadora GSP Life Ourinhos pelo valor de R\$ 63.544,00; que o pagamento se deu de forma parcelada através de alienação fiduciária em garantia, sendo que foi dado a título de entrada o valor de R\$ 2.704,00 e taxa de corretagem no valor de R\$ 2.366,00; que o parcelamento foi feito em 180 parcelas, sendo as parcelas de nº 01 a 24 no valor de R\$ 359,53 e as de nº 25 a 180 no valor de R\$ 668,94; que, com a capitalização do saldo devedor, o valor financiado obteve um salto para R\$ 112.983,69, pois as taxas de juros foram de 0,5% a.m. nas primeiras 24 parcelas e depois passaram a ser 1% a.m., com correção monetária pelo índice IGP-M; que a ré adotou o sistema de capitalização de juros para a atualização monetária, o que não foi expresso no contrato; e que a ré não é um banco, de modo que não pode cobrar juros capitalizados mensalmente. Assim pugnou a designação de perícia contábil, a declaração da impossibilidade do sistema de capitalização de juros mensal adotado pela ré, com a consequente revisão dos valores já pagos e a condenação da ré à devolução em dobro dos valores pagos indevidamente e ao pagamento de indenização por danos morais (fls. 01/15).

Primeiramente, rejeito a preliminar de cerceamento de defesa, uma vez que foi oportunizada às partes a especificação das provas que pretendiam produzir (fl. 207), no entanto as partes quedaram-se inertes, motivo pelo qual a instrução foi encerrada, à fl. 214.

Em relação ao pedido de ressarcimento da taxa de corretagem, reconheço a prescrição.

A esse respeito, o Superior Tribunal de Justiça, decidindo o Recurso Especial nº 1.551.956-SP (2015/0216171-0), firmou a seguinte tese:

*“RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. VENDA DE UNIDADES AUTÔNOMAS EM ESTANDE DE VENDAS. CORRETAGEM. SERVIÇO DE ASSESSORIA TÉCNICO-IMOBILIÁRIA (SATI). CLÁUSULA DE TRANSFERÊNCIA DA OBRIGAÇÃO AO CONSUMIDOR. PRESCRIÇÃO TRIENAL DA PRETENSÃO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. 1. TESE PARA OS FINS DO ART. 1.040 DOCPC/2015: 1.1. **Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere** (art. 206, § 3º, IV, CC). 1.2. Aplicação do precedente da Segunda Seção no julgamento do Recurso Especial n. 1.360.969/RS, concluído na sessão de 10/08/2016, versando acerca de situação análoga. 2. CASO CONCRETO: 2.1. Reconhecimento do implemento da prescrição trienal, tendo sido a demanda proposta mais de três anos depois da celebração do contrato. 2.2. Prejudicadas as demais alegações constantes do recurso especial. 3. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.”* (Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 24 de agosto de 2016). Grifado.

Nesses termos, imperativo o reconhecimento da ocorrência da prescrição trienal incidente sobre as despesas decorrentes da taxa de corretagem. Se o contrato foi firmado em 10/01/2019, e a ação foi proposta em 14/03/2023, temos que foi superado o prazo trienal para a reclamação de restituição dos valores referentes à comissão de corretagem.

Esse também é o entendimento adotado nesta Câmara:

“INDENIZAÇÃO Compra e venda de bem imóvel - Taxa de corretagem e prestação de serviços de assessoria imobiliária Devolução Descabimento - Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênere (art. 206, § 3º, IV, CC), conforme precedente do STJ em procedimento de recurso repetitivo - Atraso na conclusão da obra, já computado o prazo de tolerância - Obrigação das rés de indenizar o comprador pela privação do uso do imóvel, no período da mora Termo final da obrigação que deve corresponder à entrega das chaves da unidade - Saldo devedor Correção monetária Incidência - Cabível a substituição do INCC pelo IGPM (índices previstos no contrato) a partir do fim dos 180 dias de tolerância Precedente do STJ Incabível a condenação das rés no pagamento de multa ajustada apenas para a hipótese de mora do comprador (Súmula 159 ETJSP) Danos morais Ocorrência Fixação em R\$ 10.000,00 - Sucumbência recíproca mantida - Sentença reformada Recurso parcialmente provido” (Apelação/Taxa de Serviços de Assessoria Técnico Jurídico Imobiliária 1014082-80.2014.8.26.0114 - Relator: Salles Rossi - Comarca: Campinas - Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado - Data do julgamento: 04/05/2017).

Cumprе ressaltar que o prazo prescricional é um prazo material, não processual, motivo pelo qual é contado em dias corridos. Assim, incabível a alegação do apelante de que deveria ter sido levado em conta a

suspensão de prazo do recesso forense, pois, nesse caso, suspendem-se apenas os prazos processuais, não os materiais.

Ainda, o apelante suscita a suspensão do prazo prescricional prevista pela Lei 14.010/2020, de 142 dias (de 10/06/2020 até 30/10/2020), no entanto, ainda que considerada referida suspensão, a prescrição ocorreu. Isso porque a pretensão do autor, que prescreveria em 10/01/2022, passaria a prescrever em 25.05.2022. A presente demanda foi ajuizada em 14.03.2023, razão pela qual a prescrição foi devidamente reconhecida.

Em relação à aplicação de juros capitalizados mensalmente, ao ser intimado para especificar as provas que pretendia produzir (fl. 207), o autor quedou-se inerte e não requereu a realização de perícia contábil, conforme mencionado anteriormente.

Desse modo, considera-se que o apelante-autor não se desincumbiu do ônus de comprovar a incidência de juros compostos, não sendo possível a reforma da sentença nesse ponto.

Ainda, não há razão para o inconformismo do apelante quanto à manutenção da correção monetário pelo IGP-M.

Verifica-se que o campo 5 do contrato de venda e compra (fls. 21/36) é cristalino quanto à incidência de correção pelo índice IGP-M.

Outrossim, a adoção do IGP-M para correção monetária é legítima, consistindo em índice oficial comumente utilizado para atualização de débitos desta natureza, não havendo ilicitude em sua previsão e utilização.

Não se ignora que, durante a pandemia, houve um expressivo aumento do IGP-M em relação a outros índices utilizados para a correção monetária, porém, este fato não resulta, por si só, em desequilíbrio contratual e onerosidade excessiva.

A corroborar o exposto acima, insta transcrever o entendimento do renomado FERNANDO NORONHA, que preleciona:

“Todo contrato pressupõe um conjunto de circunstâncias objetivas, cuja permanência é indispensável à economia do negócio, que sem elas ficaria descaracterizado. Quando a relação inicial de equivalência objetiva entre prestação e contraprestação venha a desaparecer, em consequência da alteração daquelas circunstâncias indispensáveis à economia do negócio, é absolutamente justificado, tanto à luz do princípio da justiça contratual como da boa-fé (ambos atuando aqui no mesmo sentido), que se proceda à sua revisão, com reequilíbrio das prestações ou, quando tal não for possível, com resolução do próprio contrato. É a essas circunstâncias objetivas indispensáveis à economia do negócio que na doutrina alemã se dá o nome de base negocial, ou, na formulação de Larenz, aqui seguida, de base negocial objetiva. Como é sabido, Larenz distingue dois sentidos em que pode ser utilizada a expressão “base negocial”, um subjetivo e outro objetivo. A base negocial subjetiva é constituída

pelas representações ou expectativas que as partes tinham, no momento do perfazimento do contrato, dos fatores por elas considerados essenciais para a sua decisão e que, portanto, acreditavam que deveriam permanecer no futuro. A base negocial objetiva corresponde ao conjunto de fatores cuja perduração, no futuro, é essencial para o próprio fim do negócio, ainda que as partes não tivessem pensado neles. Nesta matéria da superveniente destruição da relação de equivalência entre prestação e contraprestação, a base negocial subjetiva não tem interesse; na verdade, como afirma Larenz, ela, quando frustrada, teria relevância apenas se as representações ou expectativas fossem comuns a ambas as partes, porque então estaríamos perante um erro bilateral: seria contrário à boa-fé que uma das partes viesse exigir a execução do negócio em circunstâncias diversas daquelas que ambas haviam pressuposto. Quanto tais expectativas fossem de apenas de uma das partes, só seriam relevantes se reunidos os requisitos necessários para caracterizar um erro-vício de vontade” (O Direito dos Contratos e seus Princípios Fundamentais, Ed. Saraiva, 1994, pp. 237-238).

Nesse diapasão, há precedente do E. Superior Tribunal de Justiça:

“REVISÃO CONTRATUAL. PANDEMIA DA COVID-19. CDC (...) ONEROSIDADE EXCESSIVA. INEXISTÊNCIA. QUEBRA DA BASE OBJETIVA DO NEGÓCIO JURÍDICO. ART. 6º, INCISO V, DO CDC. EXIGÊNCIA DE DESEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO IMODERADO. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DO FORNECEDOR. IRRELEVÂNCIA. OBSERVÂNCIA AOS POSTULADOS DA FUNÇÃO SOCIAL E DA BOA-FÉ CONTRATUAL. SITUAÇÃO EXTERNA. REPARTIÇÃO DOS ÔNUS. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTO APTO À REVISÃO DO CONTRATO NA HIPÓTESE (...) 1. As vertentes revisionistas no âmbito das relações privadas, embora encontrem fundamento em bases normativas diversas, a exemplo da teoria da onerosidade excessiva (art. 478 do CC) ou da quebra da base objetiva (art. 6º, inciso V, do CDC), apresentam como requisito necessário a ocorrência de fato superveniente capaz de alterar - de maneira concreta e imoderada - o equilíbrio econômico e financeiro da avença, situação não evidenciada no caso concreto. Precedentes. 2. O STJ de há muito consagrou a compreensão de que o preceito insculpido no inciso V do art. 6º do CDC exige a “demonstração objetiva da excessiva onerosidade advinda para o consumidor” (REsp n. 417.927/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 21/5/2002, DJ de 1/7/2002, p. 339.) 3. Nesse contexto, a revisão dos contratos em razão da pandemia não constitui decorrência lógica ou automática, devendo ser analisadas a natureza do contrato e a conduta das partes - tanto no âmbito material como na esfera processual -, especialmente quando o evento superveniente e imprevisível não se encontra no domínio da atividade econômica do fornecedor. 4. Os princípios da função social e da boa-fé contratual devem ser sopesados nesses casos com especial rigor a fim de bem delimitar as hipóteses em que a onerosidade sobressai como fator estrutural do negócio - condição que deve ser reequilibrada tanto pelo Poder Judiciário quanto pelos envolvidos, - e aquelas que evidenciam ônus moderado ou mesmo situação de oportunismo para uma das partes” (REsp 1998206/DF, 4ª Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 14/06/2022).

No mesmo sentido, precedentes desta Corte:

“Apelação. Ação revisional. Compromisso de venda e

compra. Pactuação do IGP-M como incide de atualização. Pedido da compradora de substituição pelo IPCA. Impugnação ao valor da causa. Acolhimento. Benefício econômico almejado pelo autor não corresponde a todas as prestações, mas tão somente a diferença de correção monetária com a substituição do IGP-M e das prestações vencidas a partir da citação. Impugnação acolhida para estabelecer o valor da causa no valor equivalente a 12 vezes a diferença entre a prestação corrigida pelo IGP-M na data da citação e o valor da parcela acumulado pelo IPCA na mesma data, a ser apurado pela Contadoria Judicial e informado tão logo seja julgado este Acórdão. Nulidade processual. Alegação de litisconsórcio ativo necessário da esposa do autor. Inocorrência. Ação revisional de contrato de venda e compra de envolve direito pessoal e não direito real imobiliário, não se aplicando o art. 73 do CPC. Inocorrência de litisconsórcio necessário, sendo dispensável, a inclusão da esposa do autor no polo ativo da ação. Sentença ultra petita. Inocorrência. Sentença julgou dentro do pedido, considerando a limitação do pedido inicial referente às prestações pagas a partir da citação. Impugnação à assistência judiciária concedida ao autor. Desacolhimento. Autor foi qualificado na inicial, como motoboy e afirmou não possuir condições de arcar com as custas do processo (fls. 20), inexistindo elementos concretos aptos a infirmar a presunção de sinceridade do pedido (art. 99, §3º do CPC). Assistência judiciária mantida. Correção monetária. Contrato de venda e compra de imóvel. Pedido de substituição do IGP-M pelo IPCA ou IPC-FIPE. Desacolhimento. Inexiste ilegalidade ou abusividade, em abstrato, na adoção do IGP-M como índice de correção monetária das prestações de contrato de venda e compra de imóvel para recomposição do valor da moeda. Aumento circunstancial durante a pandemia do vírus COVID-19 já equilibrado. Inocorrência de desvantagem exagerada para o autor, a ponto de romper com o equilíbrio ou a finalidade do negócio. STF firmou entendimento no sentido de que são inconstitucionais as interpretações judiciais unicamente fundamentadas na eclosão da pandemia de COVID-19 que determinam a concessão de descontos lineares nas contraprestações dos contratos, sem considerar as peculiaridades dos efeitos da crise pandêmica em ambas as partes contratuais envolvidas na lide. Pedido inicial improcedente. Recurso adesivo. Com o provimento do recurso da requerida, o recurso do autor que postulava que a modificação do índice de correção monetária não ficasse restrita ao ano de 2021 restou prejudicado. Impugnação ao valor da causa acolhida, preliminares rejeitadas, recurso da requerida provido, recurso adesivo do autor prejudicado” (TJSP; Apelação Cível 1002754-85.2021.8.26.0510; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/06/2024; Data de Registro: 11/06/2024);

“APELAÇÃO. Ação de revisional de contrato de compra e venda de imóvel c/c dano moral. Sentença que julgou parcialmente procedente a ação. Inconformismo da parte ré. Compromisso de compra e venda de imóvel. Substituição do índice IGPM pelo IPCA. Impossibilidade. Onerosidade excessiva. Alteração das bases objetivas do negócio não identificada. A adoção do índice IGPM não abusiva. Prevalência da “pacta sunt servanda”. Precedentes. Sentença reformada. Recurso provido” (Apelação Cível nº 1000590-14.2021.8.26.0619, 35ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Rodolfo Cesar Milano, j. 31/03/2023).

A elevação do IGP-M, por certo, constitui apenas quebra subjetiva da base negocial, não invadindo a sua esfera objetiva. Não há, em sua aplicação ao presente caso, exposição a risco anômalo, enriquecimento

sem causa de uma das partes ou desequilíbrio contratual.

Note-se, sobre este último aspecto, que o IGP-M, em sua composição, leva em consideração a valorização da construção civil, ou seja, o próprio bem objeto do contrato, sendo umas das razões para sua utilização como índice de correção monetária em contratos de financiamento imobiliário, justamente por equilibrar o preço da prestação contratual com a valorização do bem imóvel em geral.

Em casos similares, esta C. Câmara entende que a substituição pretendida é indevida:

“Compromisso de compra e venda. Ação revisional. Contrato firmado que deixou clara a incidência da correção monetária sobre o saldo devedor, não tendo o autor sido induzido a erro quando da assinatura. Pedido de revisão do índice de correção das prestações do IGP-M para o INPC. Alegação de onerosidade excessiva veiculada, especialmente em razão da pandemia, dois anos depois de sua eclosão no País. Ausente qualquer reclamo anterior. Revisão do contrato e devolução de valores pagos que são mesmo indevidas. Ação improcedente. Sentença revista. Recurso provido”. (TJSP; Apelação Cível 1004206-79.2022.8.26.0451; Relator (a): Claudio Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/06/2024; Data de Registro: 14/06/2024).

“CONTRATO IMOBILIÁRIO Ação revisional Alteração do índice de correção monetária - Alegação de onerosidade excessiva no reajuste pelo IGP-M - Sentença de improcedência do pedido Inconformismo manifestado Descabimento Caso em que o pedido foi formulado em momento descendente do descompasso entre o IGP-M e outros índices de aferição da inflação Situação excepcional a justificar a revisão pretendida que não se verifica Sentença mantida Recurso desprovido”. (TJSP; Apelação Cível 1025723-66.2021.8.26.0196; Relator (a): Rui Cascaldi; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/10/2023; Data de Registro: 27/10/2023).

Assim, incabível a substituição do IGP-M pelo IPCA, conforme pretendido pelo apelante.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de 15% sobre o valor atualizado dado à causa, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais, observando que o apelante está dispensado do pagamento, por ser beneficiário da justiça gratuita (artigo 98 do mesmo diploma). Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora