



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Gabinete Des. Luiz Eduardo de Sousa

Apelação Cível nº 5445832-57.2019.8.09.0051

Comarca de Goiânia

Apelantes: Flaviane Cristina de Jesus Campos e Outro

Apeladas: Fonte Nova Empreendimentos Imobiliários Ltda e Outros

Relator: Reinaldo Alves Ferreira – Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau

V O T O

Presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso, dele conheço.

Conforme relatado, cuida-se de apelação cível interposta por **Flaviane Cristina de Jesus Campos e Joldecom Alves Campos** objetivando a reforma da sentença da lavra do Juiz de Direito da 27ª Vara Cível da Comarca de Goiânia, Dr. Romério do Carmo Cordeiro, prolatada nos autos da *ação revisional cumulada com consignatória* ajuizada em face de **Fonte Nova Extensão Empreendimentos Imobiliários Ltda, G7 Empreendimentos Imobiliários Ltda e Leonardo Rizzo Participações Imobiliárias Ltda.**

A sentença, ora combatida, possui o seguinte dispositivo (evento n. 46):

“Ante o exposto, julgo improcedentes os pedidos revisionais da parte autora, com fundamento no art. 487, inciso I, do CPC.

Em relação ao pleito consignatório, julgo-o parcialmente procedente, com fundamento no art.487, inciso I, do CPC, devendo ser afastada do



débito a quantia depositada e seus rendimentos.

Autorizo o levantamento, pelas requeridas, da quantia depositada em juízo, através de procurador devidamente habilitado e desde que possua poderes para tanto, facultado aos autores a complementação do débito, o que deverá ser feito em 10 (dez) dias, mediante depósito em conta judicial vinculada ao feito.

Em virtude da sucumbência, condeno a parte autora ao pagamento das custas e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% sobre o valor dado à causa atualizado.

Transitada em julgado, intimem-se as partes para requererem o que de direito.

No silêncio, arquivem-se os autos.

P.R.I”

Irresignados, os Autores interpõem o apelo (evento n. 52), discorrendo, inicialmente, acerca dos fatos processuais.

Defendem a aplicabilidade das regras consumeristas bem como a possibilidade de revisão das cláusulas abusivas inseridas no contrato de adesão firmado com os réus/apelados.

Afirmam que o “(...) princípio do pacta sunt servanda não pode se sobrepor e prevalecer, mas, sim, deve ser abrandado, com a possibilidade de intervenção do Poder Judiciário a fim de que seja restabelecido o equilíbrio contratual”.

Alegam que “(...) a capitalização de juros não se aplica em contratos de compra e venda de imóveis, porque as vendedoras de empreendimentos imobiliários não exercem atividade financeira, portanto deve ser afastada sua incidência”.

Relatam que os cálculos apresentados com a petição inicial demonstram a diferença entre o valor cobrado pelas requeridas/apeladas e o correto valor das prestações, ainda que utilizando os encargos financeiros previstos contratualmente, em razão da incorreta aplicação do índice de correção monetária e da cobrança abusiva de capitalização mensal de juros.

Verberam que a revisão do contrato se justifica na medida em que as cláusulas contratuais se tornaram excessivamente onerosas aos apelantes, sendo direito básico a revisão das mesmas com base na Teoria da Imprevisão.

Sustentam a possibilidade de revisar o contrato com base no princípio da boa-fé, norteador e regulador das relações contratuais, esclarecendo que não buscam se eximir do pagamento das prestações, apenas pretendem pagar o justo, correto e coerente com a legislação e jurisprudência de cálculos que regem o assunto.

Sobrelevam que estão presentes os requisitos para aplicação da teoria da imprevisão e argumentam que a capitalização das parcelas e o valor do saldo devedor tornaram-se excessivos a ponto de ultrapassarem sua realidade de vida, não tendo



outra opção senão recorrer ao Judiciário, frisando que a escolha do índice de correção monetária nunca foi uma discussão entre as partes.

Insistem restar claramente demonstrada a capitalização dos valores, não havendo como negar o aumento exorbitante praticado pelas requeridas na venda do lote, configurando o anatocismo vedado por lei, motivo pelo qual entendem necessária a revisão contratual.

Ressaltam a necessidade de realização de perícia contábil a fim de confirmar-se a abusividade dos encargos financeiros, devendo enquanto isso, serem mantidos na posse do imóvel adquirido.

Consideram que o pedido de manutenção da posse do imóvel em seu poder é medida de inteiro governo processual até que dirimido o litígio, já que em consonância com a jurisprudência pátria.

Ponderam que, no caso de rescisão do contrato, os autores poderão devolver a posse sobre o imóvel, porém deverão ser ressarcidos da quantia equivalente a 90% (noventa por cento) dos valores dispendidos com o contrato, de forma imediata, devidamente corrigida e acrescida de juros legais.

Apontam que deverão ser indenizados pelas benfeitorias construídas no imóvel.

Asseveram que a cláusula penal deverá consistir em uma indenização de danos e prejuízos razoáveis (multa compensatória) jamais meramente punitiva, devendo a retenção ser baseada no valor pago (quitado) e não pelo valor contratado (de todas as parcelas), no total de 10%.

Colacionam julgados correlatos à matéria.

Ao final, pugnam pelo conhecimento e provimento do recurso com a consequente condenação das recorridas aos ônus sucumbenciais.

Os requeridos/apelados apresentam contrarrazões (evento n. 58), suscitando, preliminarmente a intempestividade do recurso. No mérito, rebatem os argumentos do apelo, pleiteando pelo seu desprovimento, com a consequente manutenção do ato sentencial.

Intimados a se manifestarem sobre a preliminar de intempestividade recursal, os apelantes afirmam ser tempestivo o recurso (evento 69).

De início, não merece prosperar a preliminar de intempestividade arguida em sede de contrarrazões.

Como bem demonstraram os apelantes, o prazo para interposição recursal iniciou-se no dia 23/11/2020, havendo feriado no dia 08/12/2020 (Dia da Justiça), findando-se o prazo recursal no dia 14/12/2020. Tendo sido o recurso interposto no dia 14/12/2020, o mesmo é tempestivo.

Da análise dos autos, consta que os autores/apelantes celebraram com as rés/apeladas o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Terreno Urbano, pelo qual adquiriram o Lote de terras n. 16, situado na Qd. 03, da Rua FN-30, do Loteamento Jardim Fonte Nova I, nesta Capital.



A relação jurídica estabelecida entre as partes litigantes, portanto, é típica de consumo, pois preenchidos os requisitos previstos nos artigos 2º, *caput*, e 3º, § 1º, ambos da Lei 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor):

“Art. 2º. Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.”

“Art. 3º. Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§ 1º - Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial. (...).”

A propósito:

“(…) 2. Já estabeleceu esta Corte o entendimento segundo o qual aplica-se o Código Consumerista à compra e venda entre incorporador e adquirente da unidade imobiliária.” (STJ. 4ª Turma. Dcl no AgRg no Ag nº 608562 MG. Rel. Min. Honildo Amaral de Mello Castro (Desembargador Convocado do TJ/AP). Dje 03/08/2010, sublinhado)

Não obstante os contratos, como fontes obrigacionais, constituam verdadeiras normas jurídicas e gerem efeitos vinculantes entre os contratantes, o denominado *pacta sunt servanda*, que representa a garantia e a segurança no mundo dos negócios jurídicos, desde que fundada em razões de equidade e equilíbrio, admite-se a revisão da obrigação pactuada, aplicando-se a legislação consumerista, mormente nos contratos de adesão.

Aliás, dispõe o artigo 51, inciso IV, do CDC:

“Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

(…)

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que



coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade; (...).”

Desse modo, as cláusulas contratuais ora discutidas devem estar de acordo com os preceitos consumeristas, admitindo-se a sua revisão a fim de coibir desequilíbrios entre as partes na relação de consumo quando ilegais ou abusivas.

Verifica-se na cláusula n. 3 do quadro resumo do referido Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Terreno Urbano, especificamente nos itens n. 3.6 e 3.7, a previsão de reajuste das prestações em periodicidade anual pelo índice geral de preços do mercado (IGPM) e juros remuneratórios de 1% (um por cento) ao mês.

É cediço que a capitalização mensal de juros em contratos de mútuo civil, firmado com pessoa jurídica não integrante do Sistema Financeiro Nacional, constitui prática expressamente vedada no artigo 2º da Medida Provisória n. 2.172-32, de 23 de agosto de 2001, vigente por força da EC n. 32. Confira-se:

“Art. 2º. São igualmente nulas de pleno direito as disposições contratuais que, com o pretexto de conferir ou transmitir direitos, são celebradas para garantir, direta ou indiretamente, contratos civis de mútuo com estipulações usurárias.”

Por sua vez, o artigo 5º, *caput*, da Medida Provisória n. 2.170-36, também de 23 de agosto de 2001, repetindo a norma jurídica que entrou em vigor no dia 31/03/2000 (MP nº 1963-17, art. 5º) estabelece que somente *“Nas operações realizadas pelas instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional, é admissível a capitalização de juros com periodicidade inferior a um ano.”*

Como as requeridas/apeladas não integram o Sistema Financeiro Nacional é vedado a elas praticarem a capitalização mensal de juros/tabela price, sendo permitida apenas a capitalização anual dos juros, de acordo com o artigo 4º do Decreto n. 22.626, de 07 de abril de 1933, *in verbis*:

“Art. 4º. É proibido contar juros dos juros: esta proibição não compreende a acumulação de juros vencidos aos saldos líquidos em conta corrente de ano a ano.”

Nesse sentido, seguem arestos desta Corte de Justiça:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL. IMÓVEL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO. CDC. CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS.



TABELA PRICE. (...). 2. Em contratos de compra e venda de imóvel, de forma financiada junto à construtora, é vedada a capitalização mensal de juros compensatórios, sendo admitida, entretanto, a periodicidade anual, a teor do artigo 4º da Lei de Usura. A autorização para a realização de capitalização mensal de juros concedida pelo art. 5º da Medida Provisória n.º 2.170-36/2001 não incide nos contratos de compra e venda de imóvel entre construtora/incorporadora e adquirente mas, tão somente, às instituições financeiras. (...). APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E IMPROVIDA.” (TJGO, Apelação (CPC) 0473500-64.2014.8.09.0051, Rel. Dr. CARLOS ROBERTO FAVARO, 1ª Câmara Cível, julgado em 28/06/2018, DJe de 28/06/2018, sublinhado).

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL. PRELIMINAR. CERCEAMENTO DE DEFESA. INDEFERIMENTO PROVA PERICIAL. NÃO ACOLHIMENTO. RELAÇÃO CONSUMERISTA. APLICAÇÃO CDC. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CONSTRUTORA. NÃO INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. VEDADO CAPITALIZAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA POR INCC E IGPM MAIS 1%. LEGALIDADE. PACTA SUNT SERVANDA. HONORÁRIOS RECURSAIS. SUSPENSÃO EXIGIBILIDADE. ART. 98§, 3º, CPC. (...). 4. É vedada a prática de capitalização mensal de juros em contratos de mútuo civil celebrados com construtora/incorporadora, visto que esta não se equipara à instituição financeira, admitindo-se, apenas, a capitalização anual. Não aplicação das Súmulas nº 539 e 541, ambas do STJ. (...). APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA.” (TJGO, Apelação (CPC) 5454269-58.2017.8.09.0051, Rel. Des. GUILHERME GUTEMBERG ISAC PINTO, 5ª Câmara Cível, julgado em 30/03/2020, DJe de 30/03/2020, sublinhado).

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL C/C CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. NULIDADE. JUROS CAPITALIZADOS. INSTITUIÇÃO NÃO PERTENCENTE AO SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL. VEDAÇÃO. SENTENÇA CONFIRMADA. (...) 2 - Segundo precedentes do STJ, para os contratos de compra e venda celebrados com pessoa jurídica não pertencente ao sistema financeiro nacional, não é válida a capitalização de juros mensal, admitida entretanto a capitalização anual, com previsão no Código Civil. 3 - APELO CONHECIDO É DESPROVIDO.” (TJGO, APELAÇÃO CÍVEL 369684-03.2013.8.09.0051, Rel. DES. KISLEU DIAS MACIEL FILHO, 4A CÂMARA CÍVEL, julgado em 16/06/2016, DJe 2059 de 01/07/2016, sublinhado).

O Superior Tribunal de Justiça inclusive já se posicionou no sentido de ser vedada a capitalização mensal de juros nos contratos de financiamento comum, nos quais se admite apenas a capitalização anual. Veja-se:



“Processual Civil – Ação de rescisão contratual - Ação de busca e apreensão – Sentença – Trânsito em julgado – Juros moratórios – Ocorrência – Comissão de permanência – Legalidade – Súmula n. 30 – STJ. (...) 3. A capitalização mensal é vedada nos contratos de financiamento comum, não regido por legislação especial, autorizada, entretanto, a capitalização anual.” (REsp n. 537.355-0 – RS. Relator Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO. Terceira Turma. Unânime. Data do julgamento: 6.4.2004, sublinhado).

Ocorre que, no caso vertente, a capitalização mensal de juros é indevida em promessa compra e venda de imóvel firmado com empresa não integrante do Sistema Financeiro Nacional, todavia, como se vê do contrato, as parcelas são atualizadas pelo IGPM com reajuste anual (item 3.7), inexistindo previsão de tal encargo, qualquer que seja sua periodicidade.

De fato, inexistente previsão de capitalização de juros ou incidência da tabela *price* no contrato de compra e venda firmado entre as partes, motivo pelo qual não há falar em abusividade ou revisão contratual neste ponto.

Outrossim, entendo que o Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM) é o mais adequado a recompor a desvalorização da moeda, refletindo, pois, a variação do custo de vida e do poder de compra, enquanto os juros remuneratórios no patamar legal de 12% (doze por cento) ao ano correspondem à contraprestação devida pelo capital financiado para a aquisição do imóvel, sendo pacificamente admitidos pela jurisprudência pátria nos contratos de compromisso de compra e venda de imóvel, inclusive cumuladamente, tal como definido na avença em questão.

Sobre o tema:

“EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO CONSIGNATÓRIA E REVISIONAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA ARBITRAL. RELAÇÃO DE CONSUMO. PREJUDICIALIDADE. TEMAS JÁ DEFINIDOS EM FAVOR DO APELANTE. CAPITALIZAÇÃO MENSAL DOS JUROS NÃO COMPROVADA. IGPM. LEGALIDADE. COMISSÃO DE PERMANÊNCIA NÃO COMPROVADA. HONORÁRIOS PRESERVADOS. (...). 3 - Não há ilegalidade na adoção do IGPM como índice de correção do saldo devedor do contrato de financiamento, principalmente porque livremente pactuado pelas partes, o que não acarreta desequilíbrio contratual. 4 - Sobre o contrato de compra e venda de imóvel urbano a ser satisfeito no prazo superior a 12 (doze) meses, devem incidir a correção monetária e os juros remuneratórios como forma de se manter o poder aquisitivo da moeda e remunerar o capital. (...). APELAÇÃO CÍVEL PARCIALMENTE CONHECIDA E, NESTA EXTENSÃO, DESPROVIDA.” (TJGO, Apelação (CPC) 5217955-19.2017.8.09.0174, Rel. Des. JAIRO FERREIRA JUNIOR, 6ª Câmara Cível, julgado em 22/06/2020, DJe de 22/06/2020, sublinhado).



“EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C CONSIGNATÓRIA. JUROS LEGAIS. CORREÇÃO MONETÁRIA. IGPM. DEPÓSITO PARCIAL. MORA NÃO AFASTADA. 1. Não se vislumbra abusividade na cobrança de juros remuneratórios cumulados com correção monetária pelo IGPM, considerando que os juros têm a finalidade de remunerar o capital concedido para o financiamento destinado à aquisição do imóvel e o IGPM, a seu turno, tem por propósito atualização da moeda frente à sua desvalorização. Ademais, o percentual dos juros incidentes é de 1% ao mês, em consonância com o Código Civil, portanto, não há que se falar em ilegalidade.(...). RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.” (TJGO, Apelação (CPC) 5027227-65.2018.8.09.0051, Rel. Des. LEOBINO VALENTE CHAVES, Assessoria para Assunto de Recursos Constitucionais, julgado em 05/05/2020, DJe de 05/05/2020, sublinhado).

Cumpre-me registrar que, por tratar-se de demanda revisional de cláusulas contratuais, em que se discute matéria eminentemente de direito, mostra-se desnecessária a realização da perícia contábil vindicada, tendo em vista ser suficiente a prova documental materializada no contrato celebrado entre os litigantes para a elucidação da controvérsia.

Nesse linear:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. PERÍCIA CONTÁBIL. DESNECESSIDADE. JUROS REMUNERATÓRIOS. AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE. CAPITALIZAÇÃO MENSAL. INEXISTÊNCIA DE PACTUAÇÃO. IGPM. ENCARGO LEGAL. MANUTENÇÃO NA POSSE DO IMÓVEL. PRECLUSÃO. (...). 2. Por se tratar de demanda revisional de cláusulas contratuais, mostra-se desnecessária a realização de perícia contábil, pois para a análise da matéria fática discutida é suficiente a prova documental materializada no contrato celebrado entre os litigantes. (...). APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA.” (TJGO, Apelação (CPC) 5421073-97.2017.8.09.0051, Rel. Dr. FÁBIO CRISTÓVÃO DE CAMPOS FARIA, Assessoria para Assunto de Recursos Constitucionais, julgado em 11/05/2020, DJe de 11/05/2020, sublinhado).

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL. PRELIMINAR. CERCEAMENTO DE DEFESA. INDEFERIMENTO PROVA PERICIAL. NÃO ACOLHIMENTO. RELAÇÃO CONSUMERISTA. APLICAÇÃO



CDC. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CONSTRUTORA. NÃO INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. VEDADO CAPITALIZAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA POR INCC E IGPM MAIS 1%. LEGALIDADE. PACTA SUNT SERVANDA. HONORÁRIOS RECURSAIS. SUSPENSÃO EXIGIBILIDADE. ART. 98§, 3º, CPC. 1. O juiz é o destinatário final das provas juntadas e produzidas no caminhar processual, logo, como tal, tem a liberalidade de determinar a produção de provas que entender como necessárias e úteis ao deslinde da demanda, bem como indeferir aquelas que são apenas protelatórias (arts. 370 c/c 371, ambos do CPC). 2. Tratando-se de demanda revisional de cláusulas contratuais, e tendo em vista que o aspecto fático da controvérsia é demonstrado através de prova documental, reputa-se desnecessária a realização de perícia técnica, por ser a matéria debatida eminentemente de direito. (...). 7. APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA.” (TJGO, Apelação (CPC) 5454269-58.2017.8.09.0051, Rel. Des. GUILHERME GUTEMBERG ISAC PINTO, 5ª Câmara Cível, julgado em 30/03/2020, DJe de 30/03/2020, sublinhado).

Por conseguinte, de uma análise do contrato particular de compromisso de compra e venda em questão, não vislumbro a cobrança de encargos financeiros abusivos, consubstanciados na pactuação de juros remuneratórios ou na irrogada capitalização de juros, materializada na Tabela Price, conforme alegações expendidas pelos recorrentes, não havendo, assim, falar em revisão da avença nestes tópicos hostilizados.

Com efeito, neste grau de jurisdição não é possível o exame dos pleitos de manutenção da posse, rescisão contratual, indenização pelas benfeitorias e retenção dos valores pagos, sob pena de violação ao duplo grau de jurisdição.

Além do mais, os pedidos de indenização pelas benfeitorias e retenção dos valores pagos, são matérias estranhas ao pleito revisional e, portanto, deverão ser discutidas em demanda apropriada (ação de rescisão contratual), caso haja interesse real na rescisão.

Inalterado o julgado, ficam mantidos os ônus sucumbenciais em desfavor dos apelantes, devendo ocorrer a majoração dos honorários na fase recursal, nos termos do artigo 85, §11 do CPC

Diante do exposto, **conheço do presente recurso de apelação cível e nego-lhe provimento**, para manter a sentença, por estes e seus próprios fundamentos.

Considerando que os autores/apelantes ficaram vencidos neste grau recursal, devem ser majorados os honorários advocatícios sucumbenciais devidos ao patrono das partes adversas, de 10% (dez por cento), para 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da causa, em atenção ao disposto no artigo 85, §§2º e 11, do CPC/2015.

É como voto.



Goiânia, 03 de maio de 2021.

REINALDO ALVES FERREIRA

R E L A T O R

Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau

/A35

Apelação Cível nº 5445832-57.2019.8.09.0051

Comarca de Goiânia

Apelantes: Flaviane Cristina de Jesus Campos e Outro

Apeladas: Fonte Nova Empreendimentos Imobiliários Ltda e Outros

Relator: Reinaldo Alves Ferreira – Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº **5445832-57.2019.8.09.0051**, acordam os componentes da Primeira Turma Julgadora da Primeira Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, por unanimidade de votos, em conhecer do apelo e negar-lhe provimento, nos termos do voto do Relator.

Votaram, além do Relator, as Desembargadoras **Amélia Martins de Araújo** e **Maria das Graças Carneiro Requi**.

Presidiu o julgamento o Desembargador **Luiz Eduardo de Sousa**.

Esteve presente à sessão o Doutor **José Carlos Mendonça**, representando a Procuradoria-Geral de Justiça.

Goiânia, 03 de maio de 2021.



REINALDO ALVES FERREIRA

R E L A T O R

Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau

