



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS

Gabinete da Desembargadora Ana Cristina Ribeiro Peternella França

Apelação Cível n. 5145316-76.2020.8.09.0051

Comarca de Goiânia

Apelante: Dalva Pereira Machado

Apelados: G-7 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e outro

Relatora: Desembargadora Ana Cristina Ribeiro Peternella França

V O T O

Presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso, dele conheço.

Conforme relatado, trata-se de apelação interposta por **Dalva Pereira Machado** objetivando a reforma da sentença proferida pelo Juiz de Direito da 28ª Vara Cível da Comarca de Goiânia, Dr. Sandro Cássio de Melo Fagundes, nos autos da *ação revisional de contrato com pedido de tutela provisória de urgência* ajuizada em face de **G7 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Leonardo Rizzo Participações Imobiliárias Ltda.**

A sentença recorrida restou assim redigida em sua parte dispositiva (movimentação 90):

Ante o exposto, decido o seguinte:

1 – declarar extinto o processo, sem resolver o mérito, em relação a Leonardo Rizzo Participações Imobiliárias Ltda, na forma prevista pelo art. 485, VI, do CPC/15;

2 – julgar parcialmente procedente o pedido revisional formulado na petição inicial e na peça de emenda do evento nº 45, apenas para determinar que em caso de rescisão contratual as parcelas sejam restituídas de uma só vez, e não parceladamente, observando as deduções estipuladas na cláusula 6 do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda referente ao lote 43, qd. 31, Rua FN-29, noloteamento Jardim Fonte Nova I.



Diante da sucumbência mínima da parte requerida, condeno a parte requerente nas custas processuais e em honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atualizado da causa (art. 85, § 2º, do CPC/2015).

Condeno a parte requerente, também, no pagamento de honorários advocatícios em favor de Leonardo Rizzo Participações Imobiliárias Ltda, que arbitro em R\$ 2.000,00 (art. 85, § 8º, do CPC/2015).

Após o trânsito em julgado, expeça-se alvará em favor da requerida G-7 Empreendimentos Imobiliários Ltda para o levantamento dos valores depositados nos autos (evento nº 87), já que a parte requerente encontra-se em mora e não houve recurso em face da decisão do evento nº 47.

Transitada em julgado a sentença e decorridos 60 dias sem manifestação das partes, anote-se o nome da parte devedora nos registros do procedimento (por conta das custas finais eventualmente devidas) e arquivem-se os autos.

P.R.I.

Irresignada, a autora interpõe o presente recurso de apelação (movimentação 94).

Defende, em suma, a legitimidade passiva das requeridas, sob entendimento de haver responsabilidade solidária entre elas.

Assevera a aplicabilidade das regras consumeristas, bem como a possibilidade de revisão das cláusulas abusivas inseridas no contrato de adesão entabulado.

Afirma ser evidente o desequilíbrio contratual, tornando excessivamente onerosa a prestação.

Questiona a forma de aplicação da correção monetária e dos juros pactuados no contrato.

Ressalta a necessidade de realização de perícia contábil a fim de confirmar-se a abusividade dos encargos financeiros, devendo ser mantida na posse do imóvel adquirido até que dirimido o litígio.

Pondera que, no caso de rescisão do contrato, pode devolver a posse sobre o imóvel, porém deverá ser ressarcida em quantia equivalente a 90% (noventa por cento) dos valores dispendidos com o contrato, de forma imediata, devidamente corrigida e acrescida de juros legais.

Aponta que deve ser indenizada pelas benfeitorias construídas no imóvel.

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

Defende a procedência do pleito consignatório, argumentando que a regularidade dos depósitos deve ser analisada na liquidação da sentença, por constituir o cerne da controvérsia.

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



Pois bem.

Da análise dos autos, consta que a autora/apelante celebrou com as rés/apeladas o contrato de promessa de compra e venda do lote localizado na Rua FN-29, no loteamento denominado Jardim Fonte Nova I, nesta Capital.

De início, insta reconhecer a legitimidade da requerida/apelada Leonardo Rizzo Participações Imobiliárias Ltda. para integrar o polo passivo da lide, sendo indevida sua exclusão do processo, conquanto atuou como intermediadora e corretora na compra e venda do imóvel, respondendo solidariamente perante o consumidor.

Nesse sentido, destaca-se a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, em casos assemelhados, envolvendo a mesma parte:

APELAÇÃO CÍVEL. SENTENÇA ULTRA PETITA. INOCORRÊNCIA. AÇÃO DE CONHECIMENTO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS, RESTITUIÇÃO DE VALOR ATINENTE À COMISSÃO DE CORRETAGEM E CONSIGNATÓRIA INCIDENTE. PRESCRIÇÃO. CAPITALIZAÇÃO. COMISSÃO DE PERMANÊNCIA. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. 1. Não se pode taxar de sentença ultra petita o veredicto proferido nos limites do pedido, o qual deve ser interpretado lógica e sistematicamente. 2. Afasta-se a alegação de ilegitimidade passiva da primeira recorrente, conquanto, promoveu ela a intermediação da venda do lote e se beneficiou com o recebimento de verba oriunda da comissão de corretagem paga pelo comprador, conforme expressamente previsto no contrato celebrado entre as partes. 3. Reconhecimento do implemento da prescrição trienal, conquanto, a demanda foi proposta quando já transcorrido o termo para exercitar a pretensão de restituição do valor atinente à comissão de corretagem. 4. A alegação de inexistência da prática de capitalização mensal e de comissão de permanência conflita com o conjunto de elementos probatórios coligidos aos autos, os quais corroboram a sua prática. 5. Quanto ao cerne do ônus da sucumbência, tenho que as recorrentes devem suportá-los às inteiras, eis que o recorrido ficou vencido em parte mínima dos pedidos (artigo 86, parágrafo único, CPC). APELAÇÃO CONHECIDA e PARCIALMENTE PROVIDA. (TJGO, Apelação Cível 5205497-14.2018.8.09.0051, Rel. Des. LEOBINO VALENTE CHAVES, Goiânia - 9ª Vara Cível, julgado em 14/06/2021, DJe de 14/06/2021) (destacado).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO CUMULADA COM CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO E PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM AFASTADA. CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS NÃO PACTUADA. CORREÇÃO MONETÁRIA PELO IGP-M E JUROS REMUNERATÓRIOS DE 1% (UM POR CENTO) AO MÊS. REAJUSTE ANUAL. ADMISSIBILIDADE. IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS INICIAIS. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA PELOS AUTORES. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. 1. Demonstrado que a imobiliária recorrente promoveu a intermediação da venda e da cessão de direitos do lote e se beneficiou com o recebimento de verba oriunda da comissão de corretagem paga pelos compradores, conforme expressamente previsto nos contratos celebrados entre as partes, não há se falar em sua ilegitimidade passiva



ad causam. Preliminar afastada. 2. Da exegese do teor do contrato de compra e venda de imóvel discutido nos autos, verifica-se que empresas do ramo imobiliário não integram o Sistema Financeiro Nacional. Logo, patente é a vedação de capitalização mensal de juros pelo ordenamento jurídico, mas permitida a capitalização com periodicidade anual, conforme dispõem o artigo 5º da Medida Provisória 2.170-36/2001 e o artigo 4º do Decreto-lei 22.626/33. 3. A ausência de previsão de capitalização mensal de juros pela aplicação da tabela price no instrumento contratual enseja na rejeição da pretensão de revisão de tal encargo fundada na falta de pactuação nesse sentido. 4. No caso em análise, há no pacto previsão de reajuste anual das parcelas, o que não caracteriza abusividade, pois é permitida a capitalização anual dos juros remuneratórios de 1% (um por cento) ao mês e a incidência de correção monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M/FGV) nos contratos dessa natureza. 5. Julgados improcedentes os pedidos iniciais os autores/apelados devem ser condenados ao pagamento integral das despesas e custas processuais e honorários advocatícios, devendo a verba honorária ser mantida conforme estabelecida na sentença. RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJGO, Apelação Cível 5186177-75.2018.8.09.0051, Rel. Des. ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA, 3ª Câmara Cível, julgado em 26/04/2021, DJe de 26/04/2021) (destacado).

RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA. REVISÃO CONTRATUAL. POSSIBILIDADE. CAPITALIZAÇÃO MENSAL TABELA PRICE ENCARGOS NÃO PREVISTOS NO AJUSTE. DEVOLUÇÃO DE PARCELAS PAGAS. RETENÇÃO DE 10% (DEZ POR CENTO) SOBRE OS VALORES PAGOS. I. Afasta-se a ilegitimidade passiva, posto que nas relações de consumo todos os intervenientes na cadeia de fornecimento são solidariamente responsáveis perante o consumidor, nos termos do artigo 7º, parág. único, do Código de Defesa do Consumidor. II. A relação jurídica estabelecida entre as partes litigantes é típica de consumo, haja vista a presença dos requisitos previstos nos artigos 2º, caput, e 3º, § 1º, ambos da Lei 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), admitindo-se, assim, desde que fundado em razões de equidade e equilíbrio, a revisão da obrigação pactuada (art. 51, inciso IV, do CDC). III. Constitui prática vedada pelo ordenamento jurídico a capitalização mensal de juros em contrato de compra e venda firmado com empresa não integrante do Sistema Financeiro Nacional, sendo permitida tão somente a capitalização com periodicidade anual, tal como ocorreu no caso em comento. IV. Não prospera a arguição de abusividade pela capitalização mensal de juros ou aplicação da Tabela Price, ante a ausência de previsão contratual nesse sentido. V. Na hipótese de rescisão contratual por culpa do comprador, entende a jurisprudência pela razoabilidade da retenção de 10% (dez por cento) das prestações pagas a título de multa penal compensatória pelas despesas inerentes à negociação realizada. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. (TJGO, Apelação Cível 5198276-14.2017.8.09.0051, Rel. Des(a). AMÉLIA MARTINS DE ARAÚJO, 1ª Câmara Cível, julgado em 15/03/2021, DJe de 15/03/2021) (destacado).

Assim, forçoso reconhecer que deve ser reformada a sentença no ponto em que julgou extinto o processo, sem resolver o mérito, em relação à Leonardo Rizzo Participações Imobiliárias



Ltda., nos moldes do artigo 485, inciso VI, do CPC.

No que tange ao mérito recursal, saliento que a relação jurídica estabelecida entre as partes litigantes é típica de consumo, pois preenchidos os requisitos previstos nos artigos 2º, *caput*, e 3ª, § 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. (...).

Embora 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 fundado em razões de equidade e equilíbrio, admite-se a revisão da obrigação pactuada, aplicando-se a legislação consumerista, mormente nos contratos de adesão.

Sobre o tema, 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 12,68% ao ano (mov. 1, arquivo 5).

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 n. 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).

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:

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).

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



pele 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).



De outra senda, quando intimada para especificação das provas a serem produzidas, a própria autora pleiteou o julgamento antecipado da lide.

Por conseguinte, 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 pela recorrente, não havendo, assim, falar em revisão da avença nesses tópicos hostilizados.

Quanto à pretensão recursal de ser ressarcida em 90% (noventa por cento) dos valores dispendidos com o contrato, de imediato, em caso de rescisão contratual, entendo que a recorrente objetiva discutir a revisão da cláusula que dispõe sobre a restituição das parcelas pagas (em caso de rescisão), porém sem razão.

In casu, verifico que a cláusula 6.6. dispõe que em caso de rescisão haverá dedução do valor pago a título de sinal (arras), além de 10% sobre o valor restante a título de taxa de administração, 10% referente a impostos e despesas administrativas e 10% a 20% a título de honorários advocatícios.

A jurisprudência prevalecente tem admitido a devolução das prestações pagas, devidamente corrigidas, com retenção pelo vendedor do percentual de 10% a 25% do total da quantia paga, a título de cláusula penal, vejamos:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESOLUÇÃO. RETENÇÃO. PERCENTUAL DE 10%. RAZOABILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO DE ACORDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA TRIBUNAL SUPERIOR. SÚMULA 83 DO STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel por inadimplemento do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% e 25% do total da quantia paga. 2. Em se tratando de resolução pelo comprador de promessa de compra e venda de imóvel em construção, ainda não entregue no momento da formalização do distrato, bem como em se tratando de comprador adimplente ao longo de toda a vigência do contrato, entende-se razoável o percentual de 10% a título de retenção pela construtora dos valores pagos, não se distanciando do admitido por esta Corte Superior. 3. É abusiva a disposição contratual que estabelece, em caso de resolução do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel pelo comprador, a restituição dos valores pagos de forma parcelada. 4. Agravo interno não provido. (STJ, QUARTA TURMA, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, AgRg no AREsp 807.880/DF, julgado em 19/04/2016, DJe 29/04/2016).

Nesse passo, a cláusula contratual 6.6 não estipula percentuais abusivos, eis que condizentes com o entendimento jurisprudencial, devendo ser mantida a sentença, também nesta parte, que julga parcialmente procedente o pleito do autor/apelante, tão somente para determinar que a devolução das parcelas deverá ser feita de uma só vez, e não parceladamente, nos termos da Súmula 543 do STJ, a saber:



Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

Destaco que os pedidos de indenização pelas benfeitorias, rescisão contratual 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.

A recorrente defende, ainda, a procedência do pleito consignatório, argumentando que a regularidade da suficiência dos depósitos deve ser analisada quando da liquidação da sentença, por constituir o cerne da controvérsia.

Com relação ao tema, verifico que os depósitos judiciais realizados pela apelante tiveram como parâmetro a tese sustentada na exordial, concernente à onerosidade excessiva do contrato entabulado.

Deste modo, evidenciada a inexistência de abusividade no pacto firmado pelos litigantes, imerece reparos a sentença que julgou improcedente o pedido consignatório, haja vista estar patente a insuficiência dos depósitos, não havendo que se falar na postergação da análise para a fase de liquidação de sentença.

Nesse sentido é a tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial n. 1.108.058-DF (Tema 967), afetado à sistemática dos recursos repetitivos:

(...)Em ação consignatória, a insuficiência do depósito realizado pelo devedor conduz ao julgamento de improcedência do pedido, pois o pagamento parcial da dívida não extingue o vínculo obrigacional. (...)

Na mesma linha, a jurisprudência desta Corte:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE DE CORREÇÃO. INOVAÇÃO RECURSAL. JUROS LEGAIS CUMULADOS COM CORREÇÃO MONETÁRIA PELO IGPM. CAPITALIZAÇÃO INEXISTENTE. JUROS DE MORA CUMULADOS COM MULTA. POSSIBILIDADE. ABUSIVIDADE AFASTADA. CONSIGNAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE DEPÓSITOS SUFICIENTES EM JUÍZO. EFEITOS DA MORA NÃO AFASTADOS. 1. Não pode o órgão revisional conhecer de questões que tiveram sua discussão inaugurada somente na via recursal, sob pena de violar o princípio do duplo grau de jurisdição. 2. Não configura ilegalidade a aplicação concomitante da cobrança de juros remuneratórios de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao mês, cumulados com correção monetária pelo IGPM, como fatores de atualização das parcelas do contrato de compra e venda de imóvel urbano, pois trata-se de institutos com finalidades distintas. Precedentes desta Corte.

3. Devido à ausência de previsão contratual a respeito da capitalização mensal, a insurgência recursal sobre o tema carece de interesse recursal. 4. Não se constata, outrossim, necessidade de revisão do contrato no tocante ao juros de mora, fixados em 1% ao mês e multa de 2%, pois são encargos que possuem o desiderato de atualização e remuneração do capital pelo período de inadimplência, expressamente previstos na avença, não havendo, portanto, abusividade, com tal cumulação. 5. Consoante entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp n. 1108058/DF, "Em ação consignatória, a insuficiência do depósito realizado pelo devedor conduz ao julgamento de improcedência do pedido, pois o pagamento parcial da dívida não extingue o vínculo obrigacional" (Tema repetitivo n. 967). APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. SENTENÇA MANTIDA. (TJGO, Apelação Cível 5007036-91.2021.8.09.0051, Rel. Des. MARCUS DA COSTA FERREIRA, 5ª Câmara Cível, julgado em 20/06/2022, DJe de 20/06/2022).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. JUROS LEGAIS CUMULADOS COM CORREÇÃO MONETÁRIA PELO INPC. ABUSIVIDADE AFASTADA. CONSIGNAÇÃO: INSUFICIÊNCIA DOS VALORES DEPOSITADOS EM JUÍZO. INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL: INOVAÇÃO RECURSAL. 1. Não configura ilegalidade a aplicação concomitante da cobrança de juros remuneratórios de 6,5% (seis e meio por cento) ao ano, cumulados com correção monetária pelo INPC, como fatores de atualização das parcelas do contrato de compra e venda de imóvel urbano, pois trata-se de institutos com finalidades distintas. Precedentes desta Corte. 2. Consoante entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp n. 1108058/DF, "Em ação consignatória, a insuficiência do depósito realizado pelo devedor conduz ao julgamento de improcedência do pedido, pois o pagamento parcial da dívida não extingue o vínculo obrigacional" (Tema repetitivo n. 967). 3. Por não ter sido suscitado e debatido na instância primeva, o pedido de indenização por dano moral não pode ser conhecido, sob pena de se acolher indevida inovação recursal, em prejuízo do princípio do duplo grau de jurisdição. Apelação cível parcialmente conhecida, e nessa extensão, desprovida. (TJGO, Apelação (CPC) 0358447-96.2016.8.09.0105, Rel. ZACARIAS NEVES COELHO, 2ª Câmara Cível, julgado em 13/04/2020, DJe de 13/04/2020).

Por fim, considerando a improcedência dos pedidos, não vislumbro razões para acolher a tese recursal alusiva à manutenção da posse, haja vista que a apelante permanece em mora quanto aos valores contratados. Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL. POSSIBILIDADE DE DEPÓSITO NO VALOR QUE A PARTE AUTORA ENTENDE DEVIDO. NÃO AFASTAMENTO DOS EFEITOS DA MORA. DECISÃO RECORRIDA REFORMADA PARCIALMENTE. 1. Somente a consignação dos valores contratados possibilita a purgação da mora. 2. A consignação de valor inferior ao contratado não tem o condão de proteger o nome do devedor, nem sua manutenção na posse do bem. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJGO, Agravo de Instrumento (CPC) 5006995-54.2019.8.09.0000, Rel. NORIVAL SANTOMÉ, 6ª Câmara Cível, julgado em 13/04/2020, DJe de 13/04/2020).



Diante do exposto, **conheço do presente recurso de apelação cível e dou-lhe parcial provimento** apenas para reconhecer a legitimidade passiva da requerida/apelada Leonardo Rizzo Participações Imobiliárias Ltda., mantendo inalterada a sentença recorrida nos demais pontos.

Por fim, nos termos da orientação do Superior Tribunal de Justiça (REsp 1.573.573/RJ), não há falar em honorários recursais, pois não se aplica o artigo 85, § 11, do CPC, em casos de parcial provimento do recurso, como na presente hipótese.

É o voto.

Desde logo e independente do trânsito em julgado, determino a remessa dos autos ao Juízo de origem, com as respectivas baixas necessárias, retirando o feito do acervo desta relatoria.

Goiânia, data da assinatura digital.

Desembargadora Ana Cristina Ribeiro Peternella França

R E L A T O R A

/AC45

EMENTA: Apelação cível. Ação de revisão de contrato cumulada com pedido de tutela provisória. Compromisso de compra e venda de terreno urbano.

I. Legitimidade passiva. Insta reconhecer a legitimidade da requerida/apelada para integrar o polo passivo da lide, sendo indevida sua exclusão do processo, conquanto atuou como intermediadora e corretora na compra e venda do imóvel, respondendo solidariamente perante o consumidor.

II. Aplicação do CDC. A relação jurídica estabelecida entre as partes litigantes é típica de consumo, pois preenchidos os requisitos previstos nos artigos 2º, *caput*, e 3º, § 1º, ambos da Lei n. 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), admitindo-se, assim, desde que fundado em razões de equidade e equilíbrio, a revisão da obrigação pactuada (art. 51, inciso IV, do CDC).

III. Capitalização mensal de juros. Vedação legal. A capitalização mensal de juros em contratos de mútuo civil, firmado com pessoa jurídica



não integrante do Sistema Financeiro Nacional, constitui prática expressamente vedada pelo artigo 2º da Medida Provisória n. 2.172-32/2001, sendo permitida apenas a capitalização anual dos juros, nos termos do artigo 4º do Decreto n. 22.626/33.

IV. Inexistência de previsão contratual de capitalização de juros.

Inexistindo previsão no contrato de compra e venda firmado entre as partes de capitalização de juros/tabela *price*, não há falar em abusividade ou revisão da avença neste ponto.

V. Cobrança de juros remuneratórios e correção monetária. O Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM) é o mais adequado a recompor a desvalorização da moeda, enquanto os juros remuneratórios não superiores a 12% (doze por cento) ao ano correspondem à devida contraprestação 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.

VI. Prescindibilidade de realização de perícia contábil. Por tratar-se de demanda revisional de cláusulas contratuais, em que se discute matéria eminentemente de direito, mostra-se desnecessária a realização de perícia contábil, sendo suficiente a prova documental materializada no contrato celebrado entre os litigantes para a elucidação da controvérsia.

VII. Retenção de 20% dos valores pagos. Restituição imediata do restante das parcelas pagas em caso de rescisão. Consoante entendimento firmado por esta Corte de Justiça, no caso de rescisão contratual por culpa do comprador, deve ser observado o percentual de retenção de 20% (vinte por cento) dos valores pagos, na medida em que atende aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, sem gerar enriquecimento ilícito do vendedor, sobretudo porque o imóvel objeto da contenda poderá ser renegociado, devendo, ainda, ocorrer a restituição imediata do restante das parcelas pagas pelos compradores (Súm. 543 do STJ).

VIII. Pedidos de rescisão contratual, indenização pelas benfeitorias e retenção dos valores pagos. Os pedidos de indenização pelas benfeitorias, rescisão contratual 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.

IX. Pleito Consignatório. Improcedência. Conforme entendimento firmado pelo STJ no julgamento do REsp n. 1.108.058-DF, (Tema 967), afetado à sistemática dos recursos repetitivos, a insuficiência do depósito realizado pelo devedor em ação consignatória conduz ao julgamento de improcedência do pedido, pois o pagamento parcial da dívida não extingue o vínculo obrigacional.

X. Manutenção na posse. Quanto ao pleito de manutenção da posse, sem razão o apelante, haja vista que permanece em mora em relação aos valores contratados.



XI. Honorários advocatícios sucumbenciais. Nos termos da orientação do Superior Tribunal de Justiça (REsp 1.573.573/RJ), não há falar em honorários recursais, pois não se aplica o artigo 85, § 11, do CPC em casos de parcial provimento do recurso.

Apelação cível conhecida e parcialmente provida.

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos da Apelação Cível n. **5145316-76.2020.8.09.0051**, acordam os componentes da Quarta Turma Julgadora da Sétima Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, por unanimidade de votos, em **conhecer do recurso de apelação cível e dar-lhe parcial provimento**, nos termos do voto da Relatora.

Votaram, além da Relatora, o Desembargador **Fabiano Abel de Aragão Fernandes** e o Desembargador **Sebastião Luiz Fleury**.

Presidiu a sessão de julgamento o Desembargador **Fabiano Abel de Aragão Fernandes**.

Esteve presente à sessão a Doutora **Villis Marra Gomes**, representando a Procuradoria-Geral de Justiça.

Goiânia, 21 de novembro de 2022.

Desembargadora Ana Cristina Ribeiro Peternella França

RELATORA

