



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS
Comarca de Goiânia – 2ª Vara Cível
Gabinete da Juíza Marina Cardoso Buchdid

Autos 5355689-80.2023.8.09.0051

Autor(a): ALBERTO GUERRA DIAS

Ré(u): SPE PORTUGAL EMPREENDIMENTOS E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

SENTENÇA

Trata-se de **AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS EM EXCESSO** proposta por **ALBERTO GUERRA DIAS e CRISTINA DE SOUZA PALLAS** em face de **SPE PORTUGAL EMPREENDIMENTOS E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, partes devidamente qualificadas nos autos.

Os autores alegam que firmaram contrato de compra e venda de uma sala comercial no Condomínio Orion Business & Health Complex, em 26/04/2019, no valor de R\$ 315.214,00 (trezentos e quinze mil duzentos e quatorze reais).

Afirmam que o contrato, firmado em caráter de adesão, prevê a capitalização de juros mensais, o que, segundo eles, configura prática abusiva e ilegal, pois a capitalização de juros só seria permitida em contratos com instituições financeiras.

Aduzem, ainda, que o pagamento de juros mensais, com base na tabela price, acarretou o pagamento em excesso de R\$ 124.132,15 (cento e vinte e quatro mil cento e trinta e dois reais e quinze centavos).

Ao final, requereram a declaração de nulidade da cláusula contratual que prevê a capitalização de juros e a tabela price, bem como a restituição dos valores pagos em excesso.

Com a inicial vieram documentos variados.

Despacho inicial na mov. 5.

Citada, a requerida apresentou contestação (mov. 50), suscitando a incompetência do juízo. No mérito, defendeu, em suma, a validade do contrato e a legalidade da capitalização de juros, alegando que os autores, cientes das condições, livremente assinaram o contrato. Sustenta, ainda, que a cobrança se deu conforme o pactuado, sem qualquer cobrança indevida. Ao final, pleiteou pelo acolhimento da preliminar, ou, caso superada, a improcedência dos pedidos iniciais.

Réplica na mov. 55.

Valor: R\$ 124.132,15
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
GOIÂNIA - 1ª UPJ VARAS CÍVEIS: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 32ª
Usuário: Luiz Antônio Lorena de Souza Filho - Data: 09/10/2024 15:58:13



Intimados a especificarem provas, a requerente reiterou o pedido inicial e, subsidiariamente, pugnou pela inversão do ônus da prova. A requerida pugnou pela realização de perícia contábil, bem como a juntada de prova documental (mov. 65).

Em decisão prolatada na mov. 66, este juízo afastou a preliminar de incompetência, inverteu o ônus da prova e indeferiu o pedido de prova pericial.

Inconformada, a requerida interpôs Agravo de Instrumento, o qual foi conhecido e teve negado o provimento para manter inalterada a decisão recorrida, por estes e por seus próprios fundamentos (mov. 71).

Os autos vieram-me conclusos.

É o relatório. DECIDO.

Após análise dos autos, constato que foram cumpridas todas as formalidades legais exigidas para o caso, não havendo nulidades ou irregularidades a serem corrigidas. Todos os pressupostos processuais e condições para a ação estão devidamente atendidos.

Consigno que se aplicam ao caso em tela as normas previstas no Código de Defesa do Consumidor, uma vez que a empresa ré preenche os requisitos de *fornecedor*, estatuídos no artigo 3º, ao passo que o autor se subsume ao conceito de *consumidor*, estabelecido no artigo 2º, ambos da Lei nº 8.078/90.

Inclusive, insta mencionar que a jurisprudência do Tribunal de Justiça deste Estado é pacífica no sentido de que os casos que envolvam contrato de compra e venda de imóvel, estando em polos opostos da lide o adquirente e a incorporadora/construtora/imobiliária, devem ser apreciados sob o influxo das normas consumeristas:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. DESERÇÃO. INEXISTÊNCIA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. CORREÇÃO DAS PRESTAÇÕES POR ÍNDICE DIFERENTE DO CONSTANTE NA PROPOSTA DE COMPRA E VENDA. ABUSIVIDADE OBSERVADA. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. MAJORAÇÃO. 1. Ao ter a apelante feito prova, por meio do extrato bancário, que o recolhimento em dobro das custas do recurso deu-se no mesmo dia e dentro do prazo legal, não há falar-se na aplicação da pena de deserção. 2. **Tem incidência a legislação consumerista nas ações que versam sobre contrato de compromisso de compra e venda de imóvel firmado entre incorporadora e destinatário final, cuja responsabilidade, nos termos do artigo 14 do Código de Defesa do Consumidor, é objetiva**. 3. Ao ter a empresa recorrente, sem anuência da contratante, expedido contrato de compra e venda em desconformidade com o que consta na proposta de compra e venda, a procedência do pedido inicial é medida que se impõe, a fim de que seja aplicado o índice que teve ciência a consumidora quando adquiriu o imóvel. 4. Majora-se os honorários recursais nos termos do artigo 85, § 11 do CPC. 5. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. (TJGO - apelação nº 0123374-62.2013.8.09.0134. Relator: Gerson Santana Cintra, 3ª Câmara Cível. Data do julgamento: 11/04/2019. Data da publicação: 11/04/2019) (negritei e grifei)

À luz da Lei nº 8.078/90, o consumidor tem direito à modificação das cláusulas contratuais que estabeleçam prestações desproporcionais ou sua revisão em razão de fatos supervenientes que as tornem excessivamente onerosas (artigo 6º, inciso V). Ainda, o artigo 51, inciso IV, do mesmo diploma estabelece que são nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade.

Na mesma linha, e ainda que sob a ótica do Código Civil, a doutrina e a jurisprudência vêm adotando o entendimento de que o princípio do *pacta sunt servanda* merece temperamento, sobretudo quando estão em litígio, em polos opostos, pessoas



físicas e jurídicas.

Isso porque, evidenciados o desequilíbrio entre as partes, dada a hipossuficiência de uma delas, e a prevalência dos interesses do poder econômico sobre os direitos do particular, faz-se necessária a intervenção do Poder Judiciário para fazer valer a paridade e a boa-fé que devem permear quaisquer relações jurídicas. Prestigia-se, assim, a *Teoria da Lesão*, em detrimento da *Teoria da Intangibilidade da Vontade Contratual*.

No que concerne à capitalização de juros em contratos imobiliários, primeiramente deve-se ressaltar que as empresas loteadoras não se equiparam às instituições financeiras, conforme artigo 5º da Medida Provisória nº 2.170-36/2001, razão pela qual a estes contratos não se estende a capitalização mensal de juros a que se refere a Medida Provisória.

Logo, a capitalização de juros nos contratos de financiamento imobiliário, ainda que fora do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), está autorizada apenas em periodicidade anual.

A propósito:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO IMOBILIÁRIO. COMPRA E VENDA IMÓVEL. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INOCORRÊNCIA. FUNDAMENTAÇÃO SUCINTA. HIGIDEZ DO JULGADO. ABUSIVIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS MENSAIS. INSTITUIÇÃO NÃO PERTENCENTE AO SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL. VEDAÇÃO A CAPITALIZAÇÃO MENSAL. AMORTIZAÇÃO PELO SISTEMA DA TABELA PRICE. IMPOSSIBILIDADE. UTILIZAÇÃO DO SAC ? SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO. ILEGALIDADE DA COBRANÇA. SEGURO PRESTAMISTA. PACTUAÇÃO REGULAR. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. 1. Cabe ao magistrado, como destinatário da prova, de acordo com o princípio de livre convencimento, analisar quais são as necessárias para o deslinde da demanda, não caracterizando cerceamento de defesa o indeferimento de prova que julgar irrelevante para o deslinde do feito. Limitando-se a tese inicial à abusividade da cobrança dos juros, bem como da ausência de mora, é desnecessária a realização da prova pericial para análise de ação revisional, uma vez que a apresentação do contrato é suficiente para deslinde da demanda. 2. O Édito Sentencial deve, necessariamente, ser fundamentado, sob pena de ofensa ao princípio da motivação das decisões judiciais, art. 93, IX da Constituição República, o que enseja sua nulidade absoluta. Todavia, fundamentação sucinta não se equivale a sua ausência. O relevante é que a decisão apresente pertinência temática e tenha analisado completamente a questão. Constatada a satisfação desses dois elementos, a motivação do julgado, mesmo que concisa, não representa qualquer tipo de vício. 3. **A capitalização mensal de juros somente é admitida pelo nosso ordenamento jurídico em contratos de mútuo realizados por instituições integrantes do Sistema Financeiro de Habitação. Tratando-se de um contrato de compra e venda no qual figura como vendedora uma empresa que atua no ramo imobiliário, esta não tem autorização para exigir juros compostos, devendo tal conduta ser reconhecida como prática ilícita.** 4. **É vedada a prática de capitalização mensal de juros em contratos de mútuo civil celebrados com construtora/incorporadora, haja vista que esta não se equipara à instituição financeira, nos termos do disposto no artigo 2º da Medida Provisória nº 2.172/32 de 23 de agosto 2001, vigente por força da EC nº 32, e art. 4º do Decreto nº 22.623/33, admitindo-se, tão somente, a capitalização em periodicidade anual.** 5. Reconhecendo-se a impossibilidade de utilização da Tabela Price, o sistema de amortização deve observar o Sistema de Amortização Constante ? SAC, eis que usual no mercado imobiliário e mais benéfico ao consumidor. 6. A cobrança de taxa de administração em contratos imobiliários pactuado com empresa não integrante do sistema financeiro, é ilegal porque não representa serviço da instituição financeira prestada ao tomador do empréstimo, devendo ser restituída, de forma simples ao adquirente. 7. Tendo em vista que a contratação de seguro prestamista nas modalidades de empréstimos vinculados ao SFH é obrigatória, deve-se aplicar a mesma regra aos contratos formalizados com sociedade empresária não integrante desse



sistema, sendo facultada ao mutuário, unicamente, a escolha da empresa seguradora. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5432810-79.2021.8.09.0044, Rel. Des(a). HÉBER CARLOS DE OLIVEIRA, **1ª Câmara Cível, julgado em 10/04/2024**, DJe de 10/04/2024) (negritei e grifei)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE LOTE. PROVA PERICIAL. DESNECESSIDADE. CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA AFASTADO. SÚMULA 28 DESTA CORTE. CAPITALIZAÇÃO PREVISTA ANUAL. POSSIBILIDADE. RETENÇÃO DOS VALORES QUITADOS. FLUTUAÇÃO ENTRE 10% E 25%. 1. No caso vertente, tendo o julgador visualizado os elementos necessários à comprovação dos fatos, além de a sentença ter sido devidamente fundamentada, não há falar-se em produção de provas adicionais, ou cerceamento do direito de defesa do apelante, muito menos em cassação do julgado. 2. **Nos contratos de compra e venda de imóveis celebrados entre particulares é admissível a capitalização anual**, a teor do art. 4º do Dec. n. 22.626, de 1933, c/c art. 4º e 5º da Lei n. 9.514, de 1997, **vedada a capitalização mensal**. 3. O percentual de 10% (dez por cento) de retenção ideal é o ideal no caso em estudo na medida em que atende aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, sem gerar enriquecimento ilícito da construtora, sobretudo porque o imóvel objeto da contenda (lote) sequer foi utilizado pelo comprador e poderá ser renegociado APELO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJGO, Apelação Cível 5472613-48.2017.8.09.0064, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR MARCUS DA COSTA FERREIRA, 5ª Câmara Cível, julgado em 16/02/2022, DJe de 16/02/2022) (negritei e grifei)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE CONHECIMENTO. REVISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. CERCEAMENTO DEFESA. NÃO CONSTATADA. PANDEMIA. SUBSTITUIÇÃO DO IGP-M PELO INPC. PERCENTUAL DE RETENÇÃO. CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS. DANO MORAL E MATERIAL. INEXISTENTE. SENTENÇA REFORMADA. 1- O contrato de compra e venda de imóvel subordina-se ao Código de Defesa do Consumidor, seja pela natureza da atividade, seja pela presença das figuras da vendedora e do consumidor final (comprador), nos moldes de seus artigos 2º e 3º, sendo possível portanto a sua revisão. 2- 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 não o são. Súmula nº 28 deste Tribunal de Justiça. 3- Com o advento da pandemia provocada pela Covid-19, o caso se amolda à Teoria da Imprevisão (art. 317, CC). 4- Considerando que a teoria da imprevisão aqui adotada tem como ponto nodal a alta do IGP-M em razão da pandemia, e não esta, considerada por si só, e constatada a onerosidade excessiva do IGP-M acumulado no período, impõe-se sua substituição pelo índice IPCA, entre 19/03/2020 e 22 de abril de 2022. 5- Não se vislumbra ilegalidade na cláusula de promessa de compra e venda de imóvel que prevê o reajuste anual das parcelas com base no IGP-M, bem como a incidência de juros remuneratórios de 1% (um por cento) ao mês. 6- **Incidência da capitalização mensal de juros com expressa previsão no contrato, sendo tal prática vedada pelo ordenamento jurídico**. 7- A retenção prevista nas cláusulas penais compensatórias limitar-se-á ao percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das parcelas pagas. APELAÇÃO CÍVEL PARCIALMENTE CONHECIDA E NESSA PARTE PARCIALMENTE PROVIDA. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5647613-71.2022.8.09.0069, Rel. Des(a). VICENTE LOPES DA ROCHA JÚNIOR, 2ª Câmara Cível, julgado em 13/11/2023, DJe de 13/11/2023) (negritei e grifei)



Além disso, não faz sentido usar a tabela Price como método de amortização da dívida, pois isso caracteriza o anatocismo, ou seja, a incidência de juros sobre juros.

Por outro lado, o Sistema de Amortização Constante (SAC) aplica parcelas fixas, onde os juros são calculados sobre o saldo devedor, tornando-se, portanto, mais vantajoso para o consumidor.

No caso em comento, o contrato prevê expressamente a capitalização das parcelas. No entanto, não deixa claro se se trata de capitalização anual ou mensal.

Dito isso, caso as parcelas estejam sendo capitalizadas mensalmente e amortizadas pela Tabela Price, impõe-se seu afastamento, ante a flagrante ilegalidade, bem como que o sistema de amortização utilizado deve ser o Sistema de Amortização Constante (SAC).

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTES** os pedidos iniciais, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para o fim de **DETERMINAR** a utilização da capitalização anual e o Sistema de Amortização Constante (SAC) nas parcelas do financiamento, referente ao Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel objeto desta ação.

CONDENO a requerida ao pagamento da restituição dos valores pagos em excesso, com acréscimo de juros de mora de 1% ao mês desde a citação e correção monetária pelo IPCA desde o pagamento de cada parcela.

CONDENO a requerida ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais arbitro em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil.

Oportunamente, dê-se baixa e arquivem-se os autos, observadas as cautelas de praxe.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se. Cumpra-se.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Marina Cardoso Buchdid

Juíza de Direito

