



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1020109-43.2021.8.26.0564**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Interpretação / Revisão de Contrato**
 Requerente: **Jamil de Oliveira Freitas**
 Requerido: **Spe Ideale Demarchi Empreendimento Imobiliário Ltda e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mauricio Tini Garcia**

VISTOS.

JAMIL DE OLIVEIRA FREITAS ajuizou ação contra **SPE IDEALE DEMARCHI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. E BARI COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, alegando, em síntese, a necessidade de revisão de contrato de contrato de financiamento imobiliário com alienação fiduciária.

Consta da inicial que as partes celebraram um contrato de alienação fiduciária de imóvel. Aduz o autor que, devido à pandemia do covid-19, houve aumento expressivo do IGPM, também alega que há evidências claras de taxas abusivas e aplicabilidade de juros capitalizados e de forma composta, implicando em anatocismo, o que caracteriza abusividade contratual. Pretende, em suma, a substituição do IGPM pelo IPCA, bem como a revisão de cláusulas contratuais.

Inicial com documentos e emenda (fls. 01/105 e 110/125).

A instituição financeira ré foi citada e apresentou resposta na forma de contestação (fls. 153/170). A peça defensiva sustenta a regularidade da contratação bem como do saldo devedor cobrado do autor e a integral improcedência.

A empreendedora imobiliária ré foi regularmente citada. Em sede de preliminar de contestação, sustenta sua ilegitimidade passiva. No mérito, pugna pela improcedência.

Réplicas (fls. 339/344 e 349/354).

Instados acerca de interesse em produção de prova, as partes manifestaram pelo julgamento.

É O RELATÓRIO.

1020109-43.2021.8.26.0564 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

PASSO A FUNDAMENTAR E DECIDIR.

1- Todos os elementos necessários para julgamento da demanda encontram-se acostados nos autos. O feito encontra-se em condições de julgamento nos termos do art. 355, inciso I, do CPC, porquanto desnecessária a dilação probatória.

2- A preliminar de ilegitimidade passiva de Spe Ideale Demarchi Empreendimento Imobiliário Ltda. não merece prosperar, uma vez que as requeridas participam da mesma cadeia de fornecimento do produto/serviço, inclusive figurando no contrato de financiamento imobiliário (fls. 44). Nesse sentido, decisão deste Tribunal de Justiça:

ILEGITIMIDADE PASSIVA DA INTERMEDIADORA - Acolhimento - Ilegitimidade para o pagamento das indenizações e restituições buscadas na demanda à exceção da comissão de corretagem - Preliminar acolhida.

ILEGITIMIDADE PASSIVA DA EMPREENDEDORA - Inadmissibilidade - Empresa que atuou como cedente no instrumento particular de compra e venda - Cadeia de fornecedores - Responsabilidade solidária - Preliminar rejeitada. COMPRA E VENDA - Revisional de cláusula contratual c.c. obrigação de fazer, repetição de indébito e reparação de danos materiais e morais - Atraso na entrega da obra - Procedência parcial do pedido - Inconformismo das corrés - Acolhimento apenas do recurso da intermediadora - Reconhecimento da ilegitimidade passiva da intermediadora para o pagamento das indenizações - Restituição da comissão de corretagem alcançada pela prescrição - Atraso na entrega do imóvel que é incontroverso - Lucros cessantes presumidos - Inteligência da Súmula 162 deste Egrégio Tribunal - Danos morais configurados - Atraso na entrega da moradia que não é mero inadimplemento contratual - Fixação da indenização em R\$ 8.000,00 que atende aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade - Sentença parcialmente reformada para reconhecer a ilegitimidade passiva da intermediadora para o pagamento das indenizações. Recurso de LPS Brasil provido e recurso de Ogisa desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1006413-73.2014.8.26.0405; Relator (a): J.L. Mônaco da Silva; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/01/2021; Data de Registro: 29/01/2021) – *nosso grifo*.

3 – Quanto ao mérito, o pedido é parcialmente procedente.

Trata-se de instrumento particular de venda e compra com alienação fiduciária de

1020109-43.2021.8.26.0564 - lauda 2



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

bem imóvel firmado em 25 de julho de 2017, no valor total do financiamento de R\$ 154.390,00, com previsão de amortização em 240 parcelas, no valor de R\$ 2.703,35, com atualização pelos índices contratados.

O autor ingressou com ação revisional de contrato de financiamento imobiliário com o intuito de substituição do IGPM pelo IPCA, bem como o reconhecimento da ilegalidade da capitalização de juros compostos e outras cláusulas contratuais.

Aplica-se ao presente caso o Código de Defesa do Consumidor, de acordo com entendimento sumulado do Superior Tribunal de Justiça: “Súmula 297: O Código de Defesa do Consumidor é aplicável às instituições financeiras.”

O contrato firmado caracteriza-se como de adesão, o que, por si só, não configura abusividade. São lícitos, sendo vedadas cláusulas ambíguas ou contraditórias, as quais não estão presentes no contrato objeto da lide (fls. 44/95).

A pretensão do autor de obter a declaração da nulidade das cláusulas do contrato firmado com a instituição ré não merece prosperar.

O autor não logrou demonstrar que o débito apontado pelo réu está em desconformidade com o contrato firmado pelas partes.

Isto porque a inicial carece de menção específica a qualquer irregularidade no cálculo que sustenta a cobrança realizada pela parte ré.

Limitou-se o autor a criticar genericamente os valores cobrados pela ré com o surrado fundamento de que os juros são excessivos e encerram prática de anatocismo.

Sucedo que o questionamento de dívida em juízo demanda da parte do devedor a impugnação especificada dos motivos pelos quais há discordância em relação ao cálculo apresentado pelo credor.

Não basta mera alegação de excesso de cobrança, em termos genéricos, sem a apresentação de cálculo em que o devedor indique os pontos onde o demonstrativo do credor laborou em equívoco.

Discordando dos valores apresentados, cabe ao devedor suportar seus argumentos com cálculo especificado, que possibilite o confronto e a interpretação balizada da tese veiculada em sua defesa, o que não se vislumbra na demanda proposta pelo autor.

Em verdade, a insurgência do autor consubstancia-se no excesso dos juros



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

cobrados e na prática de anatocismo. No entanto, sobressai dos autos que foram livremente pactuados e nada indica sejam superiores aos valores vigentes no mercado à época da celebração do contrato.

A alegação do autor de que o contrato contém cláusulas abusivas é genérica e destituída de elementos aptos a identificar eventual desequilíbrio exagerado no tocante às obrigações assumidas pelas partes.

Não se ignora que o artigo 51, inciso IV do Código de Defesa do Consumidor considera a nulidade de pleno direito das cláusulas que “estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa fé ou a equidade”.

O princípio da boa-fé sempre foi reconhecido como aplicável aos contratos em geral, até mesmo àqueles não alcançados pelo Código de Defesa do Consumidor.

Deflui de imposição ética inspiradora de toda matéria contratual, que veda às partes o emprego de astúcia e deslealdade, tanto na manifestação de vontade quanto na interpretação e execução do contrato.

Sucedem que a intervenção judicial para considerar abusiva determinada cláusula deve ser cautelosa, procurando não gerar insegurança jurídica decorrente da ingerência descuidada do julgador no negócio jurídico realizado pelas partes, a ponto de descaracterizar por completo o contrato formulado.

Concordamos com o respeitado jurista Orlando Gomes, para quem “*negar força obrigatória às cláusulas impressas é, de todo em todo, condenável até porque não deve o juiz esquecer que certas cláusulas rigorosas são necessárias à consecução dos fins perseguidos pelos contratos de adesão em série*”.¹

In casu, as cláusulas contratuais que enredam as partes não impõem obrigações abusivas ou de onerosidade excessiva, havendo discriminação detalhada de todos encargos, taxa de juros e forma de amortização da dívida, que, *data venia*, não são ilegais e guardam relação estrita com a natureza do contrato. O questionamento que fundamenta a petição inicial, portanto, não consubstancia demonstração de cobrança de juros de forma divergente ao contratado.

Não se observa obscuridade nos valores cobrados pela ré, já que os documentos acostados aos autos retratam com suficiente clareza a dívida assumida pelo autor.

¹ - Orlando Gomes, Contratos, 18ª Edição, página 126.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

O contrato prevê que a amortização das parcelas é efetuada mediante o Sistema de Amortização Constante – SAC (fls. 47, cláusula 6.17).

Nada há de ilegal na utilização do Sistema de Amortização Constante - SAC que, por si só, não gera a evocada capitalização como se alegou. O sistema prevê um plano de amortização da dívida no qual o valor do capital amortizado ao longo do financiamento é constante, ocorrendo apenas variação na parcela dos juros.

Assim, consigne-se que não há que se falar em capitalização de juros no Sistema de Amortização Constante (SAC), porquanto ocorrendo o pagamento de cada uma das prestações avançadas nos respectivos vencimentos, os juros são integralmente pagos e, assim, não passam para o mês seguinte, não havendo, pois, incorporação dos juros anteriores ao saldo devedor.

Nesse sentido:

*CONTRATOS BANCÁRIOS – Financiamento imobiliário – Ação revisional – Sentença de improcedência – Instrumento particular de financiamento para aquisição de imóvel, venda e compra e constituição de alienação fiduciária, entre outras avenças, firmado em 19/03/2014 – Cerceamento de defesa – Rejeição – Julgamento antecipado – Suficiência das provas produzidas – Relação de consumo – Aplicação do CDC (STJ, Súmula 297) – Contrato com especificação do valor financiado, prazo, encargos, taxas de juros e tributos, método de amortização, e garantia de alienação fiduciária – Inexistência de vícios do negócio jurídico no momento da contratação – **Sistema de Amortização Constante (SAC) – Inocorrência de capitalização de juros ou de juros compostos – Ajuste livremente pactuado** – Encargos de inadimplemento – Abusividade não constatada, pois inexistente cumulação de comissão de permanência com os demais encargos moratórios – Sentença mantida – Recurso desprovido, e majorada a verba honorária (art. 85, §11º do NCPC).*

(TJSP; Apelação Cível 1009842-17.2019.8.26.0100; Relator (a): José Wagner de Oliveira Melatto Peixoto; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado;; Data do Julgamento: 20/08/2019) – *nosso grifo*.

Dessa forma, não se verifica a ocorrência de anatocismo, tratando-se de juros pactuados, exigíveis pelo princípio *pacta sunt servanda*.

Ademais, denota-se que juros capitalizados em periodicidade inferior a um ano



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

não podem ser tidos como abusivos, bastando, para tanto, que tenham sido expressamente contratados.

Ainda que fosse outro o critério de amortização, a discussão em torno da legalidade da capitalização de juros encontra-se superada, haja vista que a matéria foi dirimida em sede de recurso especial repetitivo pelo Superior Tribunal de Justiça, conforme segue:

“CIVIL E PROCESSUAL. RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. AÇÕES REVISIONAL E DE BUSCA E APREENSÃO CONVERTIDA EM DEPÓSITO. CONTRATO DE FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. JUROS COMPOSTOS. DECRETO 22.626/1933. MEDIDA PROVISÓRIA 2.170-36/2001. COMISSÃO DE PERMANÊNCIA. MORA. CARACTERIZAÇÃO. 1. A capitalização de juros vedada pelo Decreto 22.626/1933 (Lei de Usura) em intervalo inferior a um ano é permitida pela Medida Provisória 2.170-36/2001, desde que expressamente pactuada, tem por pressuposto a circunstância de os juros devidos e já vencidos serem, periodicamente, incorporados ao valor principal. Os juros não pagos são incorporados ao capital e sobre ele passa a incidir novos juros. 2. Por outro lado, há os conceitos abstratos, de matemática financeira, de “taxa de juros simples” e “taxa de juros compostos”, métodos usados na formação da taxa de juros contratada, prévios ao início do cumprimento do contrato. A mera circunstância de estar pactuada a taxa efetiva de juros e taxa nominal de juros não implica capitalização de juros, mas apenas processo de formação de taxa de juros pelo método composto, o que não é proibido pelo Decreto 22.626/1933. 3. Teses para os efeitos do art. 543-C do CPC: - “É permitida a capitalização de juros com periodicidade inferior a um ano em contratos celebrados após 31.3.2000, data da publicação da Medida Provisória nº 1.963-17/2000 (em vigor como MP 2.170-36/2001), desde que expressamente pactuada”. - “A capitalização dos juros em periodicidade inferior à anual deve vir pactuada de maneira expressa e clara. A previsão no contrato bancário de taxa de juros anual superior ao duodécuplo da mensal é suficiente para permitir a cobrança da taxa efetiva anual contratada”. 4. Segundo o entendimento pacificado na 2ª Seção, a comissão de permanência não pode ser cumulada com quaisquer outros encargos remuneratórios ou moratórios. 5. É lícita a cobrança dos encargos da mora quando caracterizado o estado de

1020109-43.2021.8.26.0564 - lauda 6



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

inadimplência, que decorre da falta de demonstração da abusividade das cláusulas contratuais questionadas. 6. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, provido”. (REsp 973827/RS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Rel. p/ Acórdão Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/08/2012, DJe 24/09/2012).

E mesmo que assim não fosse, cabe ressaltar que o art. 5º, III, da Lei nº 9.514/1997 permite expressamente a capitalização dos juros nas operações de financiamento imobiliário, não podendo prosperar o pedido de afastamento de tal prática. Assim, não há que se falar em abusividade ou capitalização ilícita dos juros contratuais.

Quanto às demais cláusulas contratuais contestadas, a pretensão autoral tampouco merece prosperar, conforme especificado nos seguintes tópicos:

I. Tarifa de Cadastro

No tocante à denominada tarifa de cadastro, restou decidido pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo, que:

*“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE FINANCIAMENTO COM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. COMISSÃO DE PERMANÊNCIA. COMPENSAÇÃO/REPETIÇÃO SIMPLES DO INDÉBITO. RECURSOS REPETITIVOS. TARIFAS BANCÁRIAS. TAC E TEC. EXPRESSA PREVISÃO CONTRATUAL. COBRANÇA. LEGITIMIDADE. PRECEDENTES. FINANCIAMENTO DO IOF. POSSIBILIDADE. 1. (...) 8. **Permanece legítima a estipulação da Tarifa de Cadastro**, a qual remunera o serviço de "realização de pesquisa em serviços de proteção ao crédito, base de dados e informações cadastrais, e tratamento de dados e informações necessários ao início de relacionamento decorrente da abertura de conta de depósito à vista ou de poupança ou contratação de operação de crédito ou de arrendamento mercantil, não podendo ser cobrada cumulativamente" (Tabela anexa à vigente Resolução CMN 3.919/2010, com a redação dada pela Resolução 4.021/2011). 9. (...) 11. Recurso especial conhecido e parcialmente provido.” (REsp. nº 1.255.573/RS, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, j. em 28/08/2013, publicado em 24/10/2013) – *nosso grifo*.*

Portanto, nos termos do julgado do STJ acima transcrito, no caso dos autos se



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

mostra perfeitamente cabível a cobrança da tarifa de cadastro, pois em total consonância com as disposições emanadas pelo Banco Central e pelo CMN. Observo que não há nos autos qualquer demonstração de que a relação entre as partes não tenha se iniciado com o contrato aqui discutido.

Assim, não há que se falar em ilegalidade na cobrança da tarifa de cadastro, não cabendo ao banco réu qualquer devolução.

II. Despesas com Análise Jurídica e com Custas de Cartório

No tocante à denominada “despesa com análise jurídica”, não há ilegalidade na cobrança, uma vez que prevista expressamente no contrato, inteligência do art. 1º, § 1º, inc. III, e § 2º, da Resolução BACEN nº 3.518/2007, com a redação dada pela Resolução BACEN nº 3.693/2009.

Já a denominada “despesa com custas de cartórios”, conforme demonstrado pela corrê Bari Companhia Hipotecária, foi restituída ao autor (fls. 230/231).

III. Despesas com Despachante

No tocante às despesas com despachante, não há abusividade de cláusula prevendo o ressarcimento por serviço prestado por terceiro, uma vez que especificada a efetiva prestação do serviço. Nesse sentido, o entendimento do STJ:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO CONDENATÓRIA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA PARTE DEMANDADA.

1. A Corte de origem manifestou-se expressamente acerca dos temas necessários a solução da controvérsia, de modo que, ausente qualquer omissão, contradição ou obscuridade, não se verifica a ofensa aos artigos 489 e 1.022 do CPC/15. 2. A revisão do aresto impugnado exigiria derruir a convicção formada nas instâncias ordinárias sobre o cabimento e necessidade da fixação de astreintes na espécie. Incidência da Súmula 7/STJ. Precedentes. 3. **Esta Corte Superior firmou o entendimento no sentido da “abusividade da cláusula que prevê a cobrança de ressarcimento de serviços prestados por terceiros, sem a especificação do serviço a ser efetivamente prestado” (Tema/Repetitivo 958/STJ)** 3.1. A revisão da conclusão do acórdão recorrido, acerca da ausência de especificação do serviço a ser efetivamente prestado pela instituição financeira, importaria, inevitavelmente, o exame do contexto fático-probatório dos autos,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

especificamente, das cláusulas contratuais, atraindo o óbice da Súmulas 5 e 7 do STJ. 4. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no AREsp 1838265/RR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/08/2021, DJe 02/09/2021)

Assim, uma vez que especificada prestação do serviço com despachante em fls. 232, não restou configurada abusiva a cláusula.

Por fim, **quanto à substituição do reajuste monetário do IGPM pelo IPCA, procedente o pedido.**

Pois bem, conforme ensinamentos de Pablo Stolze e Rodolfo Pamplona, a teoria da imprevisão “*é invocada quando um acontecimento superveniente e imprevisível torna excessivamente onerosa a prestação imposta a uma das partes, em face da outra que, em geral, se enriquece à sua custa ilicitamente*”².

No caso, configura-se um aumento excessivo e imprevisível do IGPM para o ano de 2020, tornando as parcelas do contrato onerosas. Observo que, conforme dados divulgados pela Fundação Getúlio Vargas, nos dois anos seguintes à assinatura do contrato, os índices anuais do IGPM foram de 7,54% e 7,30%, respectivamente. No ano de 2020, o índice triplicou, sendo elevado para 23,14%.

Assim, conforme exposto no parágrafo anterior, os efeitos econômicos decorrentes da pandemia do covid-19 resultaram em evidente desproporcionalidade na utilização do IGPM como índice de correção monetária, isso porque levaria a um inevitável desequilíbrio contratual, descaracterizando a própria natureza da cláusula que objetiva compensar perdas econômicas decorrentes de desvalorização da moeda, com a finalidade de evitar enriquecimento ilícito.

Nesse sentido, reiteradas decisões deste Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. AÇÃO REVISIONAL, CUMULADA COM CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. Insurgência quanto à adoção do IGP-M para fins de reajuste das parcelas do contrato, aplicado mensalmente e cumulativamente, com os juros compostos e com a comissão de permanência. Sentença que indeferiu, parcialmente, a inicial, por inépcia, no tocante aos pedidos de consignação em pagamento e revisão contratual e, no mais, julgou

² GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de Direito Civil** – Volume único. 3ª ed. – São Paulo. Ed. Saraiva. 2019. p. 436.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

improcedente a ação. Irresignação dos requerentes. Exordial que preenche os requisitos do artigo 319 do CPC, não restando configurada hipótese de inépcia. Cláusula contratual que aponta saldo devedor bem superior ao preço fixado no contrato, sem sequer especificar quais taxas de juros foram aplicadas. **Abusividade configurada. Aumento expressivo do IGP-M no ano de 2020. Índice acumulado (23,1391%) quase três vezes superior àquele verificado no ano de 2018 (7,5521%) e no ano de 2019 (7,3179%). Parcelas do contrato que se tornaram excessivamente onerosas para os requerentes. Possibilidade de substituição do IGP-M pelo IPCA. Precedentes.** Necessidade, outrossim, de verificação da ocorrência de capitalização de juros, em razão da aplicação da Tabela Price, através da realização de prova pericial. Cerceamento de defesa configurado. Decreto de inépcia parcial afastado, com anulação da r. sentença, para a produção de prova pericial. RECURSO PROVIDO, PARA O FIM DE ANULAR A SENTENÇA, COM DETERMINAÇÃO. (TJSP; Apelação Cível 1023158-87.2020.8.26.0577; Relator (a): Márcio Boscaro; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/12/2021; Data de Registro: 20/12/2021) – *nosso grifo*.

APELAÇÃO – REVISÃO CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO – SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE IGPM PELO IPCA - POSSIBILIDADE - **Sendo certo que os efeitos da Pandemia (COVID-19) impactam a sociedade de maneira geral, de rigor o provimento do recurso, para o fim de determinar o reajuste pelo IPCA, a incidir sobre as parcelas vincendas do contrato de financiamento imobiliário.** RECURSO PROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1000855-38.2021.8.26.0450; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracaia - 2ª Vara; Data do Julgamento: 13/10/2021; Data de Registro: 13/10/2021) – *nosso grifo*.

Portanto, procedente o pedido do autor para a substituição do IGPM pelo IPCA, desde março de 2020, ocasião em que a pandemia do covid-19 foi declarada pela Organização Mundial de Saúde.

4 - Diante do exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, apenas para declarar a

1020109-43.2021.8.26.0564 - lauda 10



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2ª VARA CÍVEL

RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 107, São Bernardo do Campo - SP - CEP 09606-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

substituição do índice de correção monetária do contrato do IGPM pelo IPCA, desde o março de 2020 até o final da pandemia do covid-19. No mesmo sentido, condeno as corrés à restituição dos valores cobrados a maior nesse período.

Em razão da sucumbência recíproca e diante da vedação de compensação de honorários advocatícios (art. 85, §14º, do CPC), cada parte arcará com o pagamento de metade das custas e despesas processuais e pagará ao patrono da parte contrária honorários advocatícios que fixo no importe de 10% de sua sucumbência nesta demanda.

Em outras palavras, o autor pagará honorários de 10% dos valores solicitados a título de inexigibilidade de cláusulas do contrato (R\$ 6.390,00), enquanto os corrés responsabilizar-se-ão pelo pagamento de 10% do valor cobrado a maior em decorrência da correção das parcelas pelo IGPM.

P.R.I

São Bernardo do Campo, 07 de fevereiro de 2022.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**