



ESTADO DE GOIÁS  
PODER JUDICIÁRIO

8ª Vara Cível de Goiânia

**Autos n.:** 5492485-20.2019.8.09.0051

## SENTENÇA

Trata-se de Ação Revisional c/c Consignação em Pagamento ajuizada por Washington Silva de Sousa, e Eryslane de Lima Alves, em desfavor de Leonardo Rizzo Participações Imobiliárias Ltda., e B&B Empreendimentos Imobiliários Ltda., ambas as partes já qualificadas.

Em síntese, a parte autora alega que firmou contrato de cessão de direitos e transferência de imóvel com José Alberto Ribeiro de Souza.

Sustenta que o contrato original e cedido, firmado com a parte ré, contém cláusulas abusivas, o que torna as prestações devidas extremamente onerosas.

Aduz a ilegalidade dos encargos previstos em contrato.

Com escopo no Código de Defesa do Consumidor, pretende a revisão das cláusulas que entende abusivas.

Delimita a seguinte obrigação contratual controvertida: capitalização de juros e cumulação mensal de IGPM e juros de 0,70% ao mês. Ainda, pugna pela consignação em pagamento das parcelas no valor controverso, qual seja, R\$ 1.117,42 (um mil cento e dezessete reais e quarenta e dois centavos), e condenação da ré na obrigação de restituir o montante pago a maior.

Decisão inicial ao ev. 15, a qual deferiu o pedido de consignação do valor controverso.

Aditamento da inicial ao ev. 36, oportunidade em que os autores pugnam pela revisão da cláusula que impõe a aplicação da Tabela Gradiente.

Citada, a parte ré apresentou contestação (ev. 61), e, preliminarmente, suscita



a ilegitimidade da requerida Leonardo Rizzo Participações, e impugna o valor da causa.

No mérito, defende a legalidade dos encargos financeiros previstos no contrato.

Ao final, requer a improcedência dos pedidos iniciais.

Impugnação à contestação ao ev. 62, ocasião em que a parte autora refuta os termos da defesa e reitera os pedidos exordiais.

Intimadas a especificarem as provas que pretendem produzir, a parte autora pleiteia a produção de prova pericial contábil (ev. 67), enquanto a parte ré pugna pelo julgamento antecipado da lide (ev. 70).

Foi prolatada sentença ao ev. 76, a qual, em sede de recurso, foi cassada e os autos devolvidos para produção de prova pericial (ev. 112).

Após nomeação de perito contábil, o laudo pericial foi juntado ao ev. 188.

Apresentada impugnação, o *expert* prestou os devidos esclarecimentos ao ev. 197.

As partes foram devidamente intimadas (ev. 201/202).

Com isso, vieram os autos conclusos.

### **É o relatório. Decido.**

Expeça-se alvará de levantamento dos honorários periciais remanescentes em favor do *expert*, conforme os dados bancários apresentados ao ev. 197.

Prefacialmente, passo à análise das preliminares arguidas.

Quanto à impugnação ao valor da causa, impende ressaltar que, em se tratando de ação de revisão de contrato de financiamento, o valor da causa poderá ser correspondente ao benefício econômico pretendido, que é a diferença do valor total do contrato pelo valor que o contratante entende ser devido. Não há que se falar em valor total do contrato, como apontado pela parte requerida.

Assim, verifico que o valor atribuído à causa corresponde aos ditames do art. 292, inciso II do CPC, razão pela qual **rejeito a impugnação** apresentada.

A preliminar de legitimidade passiva *ad causam* da requerida - Leonardo Rizzo Participações Imobiliárias Ltda, sob o fundamento de que sua atuação foi se deu apenas como intermediária na negociação não merece prosperar, pois, de acordo com as normas do CDC, todas as empresas que integram a cadeia da relação de consumo são responsáveis solidariamente pelos danos ocasionados ao consumidor.

Portanto, **afasto a preliminar** arguida.

Presentes os elementos da ação e os pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo, procedo ao julgamento da lide.

Com efeito, incidem as normas do CDC ao caso em tela, pois o autor figura



como destinatário final do imóvel vendido pelas rés (art. 2º do CDC), ocupando a parte requerida a condição de fornecedor, pelo exercício habitual e profissional da venda de imóveis (produto) no mercado de consumo, art. 3º, caput, e §2º do CDC.

Assim, é de se aplicar na espécie o art. 51 do CDC, uma vez que o mencionado dispositivo fere de nulidade cláusulas contratuais excessivamente onerosas, cabendo na espécie a revisão contratual, a fim de se constatar a alegada abusividade.

Cumpra-se mencionar que não cabe ao Juízo averiguar e revisar os contratos celebrados de forma global, sem atentar para a especificidade de cada obrigação e cláusulas contratuais devidamente impugnadas.

Aplica-se ao caso, por analogia, a súmula 381 do Superior Tribunal de Justiça, que veda ao julgador conhecer, de ofício, da abusividade das cláusulas.

Assim, limito-me a analisar apenas as cláusulas especificadas pela parte autora.

A autorização para a realização de capitalização mensal de juros concedida pelo art. 5º da Medida Provisória n. 2.170-36/2001 não incide nos contratos de compra e venda de imóvel entre construtora e adquirente, sendo aplicável, tão somente, às instituições financeiras. A parte ré não integra o Sistema Financeiro Nacional e não se equipara às instituições financeiras que lá atuam.

Entretanto, nos contratos de compra e venda de imóveis é admissível a capitalização anual, a teor do art. 4º do Dec. n. 22.626/33, c/c art. 4º e 5º da Lei n. 9.514/97, vedada a capitalização mensal.

Compulsando o contrato firmado entre as partes, não verifico a previsão de capitalização mensal de juros, mas, sim, de periodicidade anual do reajuste das parcelas.

Assim, não há como afastar referido encargo, ante a sua patente legalidade.

No que toca à Tabela Gradiente, que é o mesmo que Tabela *Price*, importante destacar que a metodologia por ela usada, constitui o único sistema que permite o pagamento em parcelas iguais e periódicas ao longo do prazo do contrato.

Outrossim, o Colendo Superior Tribunal de Justiça já pacificou o entendimento quanto à legalidade na sua utilização, declarando: "A utilização do Sistema Francês de Amortização, Tabela *Price*, para o cálculo das prestações da casa própria, não é ilegal e não enseja, por si só, a incidência de juros sobre juros" ( AgRg no AREsp 231184-SP Quarta Turma, Rel. Ministro Antonio Carlos Ferreira, julgado em 04/12/2012, DJ 13/12/2012).

O contrato firmado entre as partes não prevê a incidência da tabela em questão, não sendo possível presumi-la.

O laudo pericial, em resposta ao quesito 03 da parte autora, aponta que não houve uso da tabela gradiente no contrato em questão, tampouco nos cálculos apresentados pela parte ré.

Logo, não há como acolher o pedido de afastamento.



Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. POSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO DAS NORMAS CONSUMERISTAS. VENDEDORA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA QUE NÃO INTEGRA O SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL. VEDADO CAPITALIZAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA POR INCC E IGPM MAIS 1%. LEGALIDADE. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. 1. É de consumo a relação jurídica estabelecida por contrato de promessa de compra e venda firmando entre a empresa incorporadora ou construtora do empreendimento e o futuro proprietário do imóvel (arts. 2º e 3º do CDC), podendo as regras consumeristas serem aplicadas em total harmonia com as disposições do Código Civil. 2. A autorização para a realização de capitalização mensal de juros concedida pelo art. 5º da Medida Provisória n. 2.170-36/2001 não incide nos contratos de compra e venda de imóvel entre construtora e adquirente, sendo aplicável, tão somente, às instituições financeiras. Não prospera a arguição de abusividade pela capitalização mensal de juros ou aplicação da Tabela Price, ante a ausência de previsão contratual nesse sentido. 3. No caso, 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 a sua desvalorização. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. (TJ-GO – Apelação Cível (CPC): 03108803820178090011, Relator: Des(a). ITAMAR DE LIMA, Data de Julgamento: 21/07/2020, 3ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 21/07/2020)

No contrato entabulado a autora se comprometeu ao pagamento de 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas no valor inicial de R\$ 674,99 (seiscentos e setenta e quatro reais e noventa e nove centavos), com índice de reajuste anual pelo IGPM (FGV), mais juros de 0,70% ao mês.

O IGPM é um índice de correção monetária amplamente utilizado em contratos imobiliários similares à hipótese dos autos, porquanto é pacífico o entendimento no sentido de que, em se tratando de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, é possível a cumulação do índice IGPM contratado para a atualização das parcelas com a cobrança de juros no percentual de até 1% ao mês.

Nesse ponto, é o entendimento do eg. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás:

Valor: R\$ 69.242,92  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível  
GOIÂNIA - 3ª UPP VARAS CÍVEIS: 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª E 11ª  
Usuário: RAFAEL BISPO DA ROCHA - Data: 22/11/2023 08:48:12



APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL. CERCEAMENTO DE DEFESA PELA NÃO REALIZAÇÃO DE OITIVA DE TESTEMUNHAS. AFASTADO. SÚMULA 28 DO TJGO. CAPITALIZAÇÃO MENSAL. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. SUBSTITUIÇÃO DO IGPM PELO IPCA. IMPOSSIBILIDADE. HONORÁRIOS RECURSAIS. SENTENÇA MANTIDA. 1. Ausente interesse recursal quanto ao pleito de inversão do ônus da prova, porque já deferido pela magistrada na decisão vista na movimentação nº 09. 2. ?Afasta-se a preliminar de cerceamento de defesa, suscitada em razão do julgamento antecipado da lide, quando existem nos autos provas suficientes à formação do convencimento do juiz e a parte interessada não se desincumbe do ônus de demonstrar o seu prejuízo, sem o qual não há de se falar em nulidade.? Inteligência da Súmula 28 do TJGO. 3. Não se vislumbra a excessiva onerosidade, quando no contrato de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, foi pactuada a taxa de juros remuneratórios de % (cinco por cento) ao ano + o IGPM (índice geral de preços do mercado), sem previsão de capitalização diária, ou mensal. 4. A correção monetária pelo IGPM é lícita, sendo o índice que melhor reflete a oscilação de preços dentro do mercado imobiliário. Na hipótese, as alegações são insuficientes para autorizar a revisão do negócio firmado, bem como substituir o IGPM para o IPCA, visto que não restaram demonstrados a onerosidade excessiva e o desequilíbrio contratual. 5. Por força do disposto no art. 85, § 11º, do Código de Processo Civil, na fase recursal, majoram-se os honorários advocatícios fixados na sentença, ressalvado o disposto no art. 98, § 3º, do CPC. APELAÇÃO CÍVEL PARCIALMENTE CONHECIDA E NESTA PARTÉ DESPROVIDA. (TJ-GO – AC: 5294987-27.2022.8.09.0174, Rel. Des. SEBASTIÃO LUIZ FLEURY, 7ª Câmara Cível, Data de Publicação: 14/04/2023).

Assim, tenho que a aplicação do IGPM mais juros não acarreta desequilíbrio contratual, posto que a correção monetária consiste em mero mecanismo para evitar a corrosão do poder aquisitivo da moeda, sem, contudo, crescer o valor original da dívida, já que a venda do imóvel foi parcelada.

Portanto, não verifico qualquer abusividade nas cláusulas contratuais.

Por outro lado, como pontuado pelo perito, o cálculo das parcelas apresentado pela parte ré não obedecia aos termos do contrato, utilizando-se de percentual de reajuste muito superior ao IGPM.

Dos cálculos apresentados pelo *expert*, considerando os extamos termos do contrato, e os pagamentos efetuados mediante a consignação deferida, já houve a quitação do contrato, com pagamento a maior feito pelos autores na soma de R\$



3.770,37 (três mil setecentos e setenta reais e trinta e sete centavos).

Na consignação em pagamento, o depósito tem força de pagamento, e a ação tem por finalidade ver atendido o direito material do devedor de liberar-se da obrigação e de obter quitação.

Conforme já mencionado alhures, deferido o pedido de consignação do valor controvertido das parcelas desde fevereiro de 2020, no curso do feito houve a quitação do contrato, assim como pagamento a maior.

Logo, de rigor o reconhecimento de quitação da obrigação, e restituição do valor indevidamente pago.

Isto posto, **julgo parcialmente procedentes** os pedidos iniciais, resolvendo o mérito da lide, nos termos do art. 487, inciso I do CPC, e reconheço a quitação do contrato firmado entre as partes.

Ante a sucumbência mínima da autora, condeno a parte ré ao pagamento das custas processuais e honorários de sucumbência no importe de 10% (dez por cento), do valor da causa, nos termos do art. 85, § 2º do CPC.

Autorizo o levantamento, pelos requeridos, dos valores consignados pela autora, para efeito de quitação do débito, devendo, entretanto, ser descontado o valor depositado a maior (R\$ 3.770,37 (três mil setecentos e setenta reais e trinta e sete centavos), valor este que será levantado pela parte autora mediante alvará.

No caso de oposição de embargos de declaração, havendo possibilidade de serem aplicados efeitos infringentes, deverá a parte contrária ser intimada para manifestação no prazo legal.

Caso ocorra a interposição de recurso de apelação, deverá a Escrivania proceder a intimação da parte recorrida para apresentar as contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias (art. 1.010, §1º, do CPC).

Interposta Apelação Adesiva, intime-se a parte apelante para apresentar as contrarrazões (art. 1.010, §2º, do CPC).

Cumpridas as formalidades previstas nos §§1º e 2º, do art. 1.010, do CPC, o que deverá ser certificado, remetam-se os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, independente de nova conclusão (art. 1.010, §3º, do CPC).

Após o trânsito em julgado, expeça-se alvará de levantamento dos valores consignados em juízo, nos moldes dispostos acima.

Em seguida, ausentes demais requerimentos, arquivem-se com baixa.

Goiânia, data do sistema.

**ALESSANDRA GONTIJO DO AMARAL**

Juíza de Direito em auxílio  
Decreto Judiciário nº 4.873/2023

