


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE TATUÍ
FORO DE TATUÍ
3ª VARA CÍVEL
AVENIDA VIRGÍLIO MONTEZZO FILHO, 2009, Tatui - SP - CEP 18278-440
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
SENTENÇA

Processo Digital nº: **1005195-85.2021.8.26.0624**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Quitação**
 Requerente: **Daniel Edson Eid e outro**
 Requerido: **Lifer Administradora de Bens Imóveis Próprios Ltda e outro**

Tramitação prioritária

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **LIGIA CRISTINA BERARDI MACHADO**

Vistos.

Daniel Edson Eid e Ana Paula Sousa Morais Eid ajuizaram ação revisional de contrato c/c consignação em pagamento do saldo devedor e pedido liminar em face de **Lifer Administração de bens próprios Ltda e Fleche Participações e Empreendimentos Ltda**. Alegam os autores que adquiriram das requeridas o lote n. 06 da quadra 02, no Loteamento Bella Vittá Residencial Vista Alta, no município de Tatuí, por meio de instrumento particular de contrato de compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária em garantia e outras avenças, no valor de R\$63.184,15, com sinal de R\$5.584,15 e mais 180 parcelas de R\$320,00, acrescidos de juros remuneratórios de 1% ao mês, e correção monetária mensal pelo IGP-M, e que buscando a quitação antecipada do contrato, o débito atualmente importa em R\$90.109.26, valor muito acima do que fora encontrado pelo cálculo de perito contábil contratado, que apurou o valor de R\$38.922,87, após abatimento proporcional dos encargos. Afirmam que tentaram junto às requeridas, resolver a questão, realizando o pagamento do valor devido, com os descontos proporcionais dos encargos, sem obter, no entanto, nenhuma resposta. Requerem a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, consignação do valor incontroverso e, em sede de liminar, que sejam mantidos na posse dos imóveis, abstendo as requeridas de cadastrá-los nos bancos de dados de proteção ao crédito; revisão das cláusulas e cálculos considerados abusivos e condenação das requeridas à devolução dos valores pagos indevidamente. Juntaram documentos (fls. 24/139).

Decisão de fls. 147/148 indeferiu o pedido de tutela provisória.

As requeridas foram devidamente citadas e ofereceram contestação a fls. 155/176 e 266/278. Alegam que nos contratos celebrados com os autores ficaram consignadas todas as cláusulas que regiam o negócio, especialmente a forma de pagamento a prazo e com parcelas reajustáveis, sendo acordado que as parcelas do saldo do preço seriam acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculadas de acordo com o sistema de amortização de juros simples e reajustadas mensalmente pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, razão pela qual deve ser respeitado o princípio da intangibilidade contratual. Aduzem que é infundada a alegação de cobrança indevida pois todos os valores reajustados decorrem da aplicação das disposições contratuais, realizadas de comum acordo e conforme legislação vigente. Discordam da consignação em pagamento e concessão da liminar pleiteada e, alegam, em preliminar, inépcia da inicial, visto os autores não terem apontado os valores que pretendiam consignar e, subsidiariamente, pugnam pela improcedência dos pedidos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE TATUÍ

FORO DE TATUÍ

3ª VARA CÍVEL

AVENIDA VIRGÍLIO MONTEZZO FILHO, 2009, Tatui - SP - CEP
18278-440

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Sobreveio a réplica de fls.301/311.

A audiência de tentativa de conciliação resultou infrutífera (fls. 337).

Decisão saneadora de fls. 340/341 deferiu a produção da prova pericial contábil.

Juntado laudo pericial a fls. 489/520, com o qual concordaram os autores (fls. 550/551). O jus perito apresentou laudo complementar (fls. 581/588), com o qual apenas os autores concordaram.

Encerrada a instrução, as partes apresentaram alegações finais (fls. 597/604, 606/610 e 611/613).

É o relatório.

Fundamento e Decido.

A ação é parcialmente procedente.

Afasto a preliminar de inépcia da inicial pois esta narra com clareza suficiente os fatos, fundamentos jurídicos e pedido, tanto que viabilizou a apresentação da defesa.

No mais, resta a análise das questões relativas à existência de abusividade na cobrança e, por consequência, a verificação de eventual valor pago indevidamente.

Consigno que é aplicável o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/1.990) ao caso em apreço, conforme disposto no seu artigo 3º, § 2º, que enumera, dentro da definição legal de serviços, as atividades de natureza bancária, financeira, imobiliária, de crédito e securitária.

Assim, qualquer abuso deve ser afastado pelo Poder Judiciário ainda que o contrato tenha sido firmado com a aquiescência de ambos os contratantes, pois o princípio "*pacta sunt servanda*" não merece prosperar em sua totalidade quando a situação de fato seja contrária ao Direito e atente contra o equilíbrio contratual.

A incidência de juros de 1 % (um por cento) ao mês atende ao limite do art. 406, do Código Civil cumulado com o art. 161, § 1º, do Código Tributário Nacional e, no caso em tela, restou claro que a cláusula visada pelos requerentes não estipula juros acima de 12 % ao ano, portanto, inexistente abusividade.

O contrato prevê claramente a incidência de juros de 12% ao ano, pelo sistema de amortização com juros simples pela tabela SAC (cláusulas 2.1.2, "B" - fls.29), e como índice de atualização/reajuste mensal o IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado) da Fundação Getúlio Vargas (cláusulas 2.1.3, "D" – p. 30).

No entanto, o perito judicial concluiu que "*foram apuradas diferenças entre as prestações pagas e aquelas apuradas pela perícia e que as requeridas cobraram valores mensais a maior que o pactuado, majorando as prestações mensais e o saldo devedor*", comprovando-se



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE TATUÍ

FORO DE TATUÍ

3ª VARA CÍVEL

AVENIDA VIRGÍLIO MONTEZZO FILHO, 2009, Tatui - SP - CEP
18278-440

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

por meio das planilhas de fls.489/520.

Conclui-se, portanto, que as requeridas não observaram o pactuado no reajuste das parcelas.

Desta forma, acolho o cálculo elaborado pelo perito judicial que levou em consideração as cláusulas contratuais, com aplicação de juros de 1% ao mês de forma simples, e correção monetária pelo IGPM, concluindo que o saldo devedor dos autores até fevereiro de 2023, era de R\$3.150,30.

Quanto à repetição do indébito em dobro requerido, item "c", não há qualquer indício de que as requeridas tenham agido com a deliberada intenção de se aproveitar de desfavoráveis condições ou inexperiência da parte autora para captar lucro desmedido na contratação firmada. Desta forma, a repetição do indébito deverá ser somente na forma simples.

Ainda, o pedido inicial não comporta provimento quanto à revisão dos contratos, posto que neles inexitem cláusulas abusivas. Por outro lado, comporta provimento quanto ao recálculo das parcelas vencidas e vincendas diante da inobservância por parte das requeridas do pactuado na elaboração dos respectivos reajustes, conforme demonstrado pelo laudo pericial.

Neste sentido:

"APELAÇÃO CÍVEL Nº 1014261-27.2019.8.26.0344 APELANTES: Pamela Paloma Cardoso Pereira APELADA: Loteadora Assai S/s Ltda. e Gimar Empreendimentos Ltda COMARCA: Marília 3ª Vara Cível VOTO: 38261 Compromisso de compra e venda. Revisão. Propositura por promitentes compradores. Sentença de improcedência. Inconformismo. Ainda que as cláusulas impugnadas não se afigurem objetivamente abusivas, eis que apenas preveem juros de mora e correção monetária dentro dos limites legalmente impostos, como bem constou da a sentença, é certo que remanesce a necessidade de aferir se tais cláusulas, na prática, estão sendo regularmente observadas pela apelada. Error in procedendo durante a instrução probatória do feito. Prova dos fatos especialmente a alegação de que os reajustes se dão sem a devida transparência, sem qualquer memória de cálculo, mediante aplicação de juros sobre juros e, ainda, que não estão sendo devidamente amortizados os valores pagos. Provimento, para anular a sentença e determinar complementação da instrução probatória, com prova pericial".

Dessa forma, a parcial procedência do pleito é medida que se impõe.

DISPOSITIVO.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** os pedidos para: 01) fixar o valor do saldo devedor em R\$3.150,30 (três mil, cento e cinquenta reais e trinta centavos) em 02/2023, conforme laudo de fls.489/520, devendo os valores pagos a mais serem dele descontados; 02) afastar o pedido de restituição em dobro desses valores pois não houve demonstração de que as requeridas tenham agido com má-fé e 03) rever o cálculo das parcelas referentes aos contratos, cujos valores se encontravam em desconformidade com as cláusulas contratuais e, ainda, determinar a emissão de boletos referentes às parcelas ainda não pagas, observando-se os cálculos e critérios indicados pelo perito judicial para apuração dos valores.

Por fim, julgo extinto o processo com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE TATUÍ

FORO DE TATUÍ

3ª VARA CÍVEL

AVENIDA VIRGÍLIO MONTEZZO FILHO, 2009, Tatui - SP - CEP
18278-440**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Sucumbindo a ré em maior parte, condeno-a ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da condenação. Deixo de condenar a autora ao pagamento de honorários da parte contrária, diante de sua sucumbência mínima.

Antes do arquivamento, em consonância com o Comunicado Conjunto nº 862/2023, a fim de garantir o correto cumprimento do disposto no § 5º do art. 1098 das NSCGJ, deverá a Serventia verificar se a parte vencida não beneficiária da gratuidade da justiça recolheu a taxa judiciária e despesas não recolhidas pelo vencedor beneficiário da gratuidade, como previsto no § 5º do art. 1098 destas Normas de Serviço.

Caso constatado não ter ocorrido o recolhimento da taxa judiciária e despesas processuais, intime-se a parte devedora a recolher os valores devidos, sob pena de inscrição na dívida ativa.

Transitada esta decisão em julgado, arquivem-se os autos, procedendo-se à extinção do feito no sistema informatizado.

P.I.C.

Tatui, 16 de janeiro de 2024.

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