

Poder Judiciário da União  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

**1VARCIVSOB**  
1ª Vara Cível de Sobradinho

Número do processo: 0703276-76.2021.8.07.0006

Classe judicial: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

REQUERENTE: \_\_, \_\_  
REQUERIDO: \_\_

**SENTENÇA**

Vistos.

Número do documento: 2110041527045380000097730580

<https://pje.tjdft.jus.br:443/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=2110041527045380000097730580>

Assinado eletronicamente por: MATHEUS STAMILLO SANTARELLI ZULIANI - 04/10/2021 15:27:04

Num. 104938736 - Pág. 1



\_\_ e e \_\_ ingressam, sob a égide do rito comum do Código de Processo Civil com **AÇÃO DECLARATÓRIA c/c REVISÃO CONTRATUAL com pedido de tutela provisória de urgência** contra \_\_., partes devidamente qualificadas nos autos em epígrafe.

Em suas considerações iniciais aduzem que são legítimas sucessoras de sua mãe, sra. \_\_, que faleceu em 30/08/2020, e que tinha adquirido, da requerida, em 19/08/2019 a posse do imóvel localizado no Lote de \_\_, conjunto \_\_, do loteamento urbano “\_\_”, situado no \_\_, \_\_ – Distrito Federal, conforme a escritura pública.

Narram que a título de preço de “compensação referente à transferência de domínio em transação de direitos”, o valor ajustado ficou em R\$ 49.953,69, sendo que o pagamento desta quantia ocorreria de forma parcelada, em 120 prestações, acrescidas de juros remuneratórios de 12% ao ano, utilizando-se o Sistema de Amortização Constante (SAC) como sistema de amortização, e correção monetária mensal pelo IGP-M. Posteriormente, em 17/09/2019, houve a realização de um aditivo contratual para substituição do sistema de amortização, alterando-o de SAC para “TP – Tabela Price”, totalizando o valor de R\$ 83.890,53.

Explicam que na escritura pública, havia a previsão da contratação de seguro para cobertura dos riscos de morte e invalidez permanente (MIP), cláusula décima segunda – dos seguros, item 12.1., além da cobrança de encargos a esse título (cláusula 5 – outros encargos), ficando autorizada a requerida a cobrar até 1,5% do valor de cada parcela a título de reembolso de custo de prêmio pela inclusão da mãe das autoras em apólice de seguro de morte e invalidez permanente (MIP).

Alegam que ao indagar a requerida a mesma disse que a contratação deveria ter sido a parte, com realização de apólice, o que não foi feito. Contudo, entendem que a cobrança foi feita e que possuem, as requerentes, o direito ao recebimento da quitação do contrato pelo sinistro.

Apontam que é possível verificar a cobrança de valores de forma irregular, ante a capitalização mensal de juros por pessoa jurídica não integrante do Sistema Financeiro Nacional (SFN) e a aplicação abusiva do IGP-M quanto ao ano de 2020, que gerou desequilíbrio, ante o seu descolamento dos demais índices aplicáveis à correção monetária.

Dizem que a capitalização mensal e a correção monetária pelo IGP-M, no ano de 2020, fizeram com que houvesse um aumento da dívida em R\$ 24.301,74 (vinte e quatro mil, trezentos e um reais e setenta e quatro centavos), conforme cálculos em anexo, valor considerado como indevido, pela parte autora.

Noticiam que a requerida aponta um saldo devedor de R\$ 57.124,40 (cinquenta e sete mil, cento e vinte e quatro reais e quarenta centavos), no entanto, as requerentes consideram como correto apenas a quantia de R\$ 32.822,66 (trinta e dois mil, oitocentos e vinte e dois reais e sessenta e seis centavos), já considerando o abatimento dos valores pagos a maior e o desconto contratual VP (Valor Presente).

Enfatizam a incidência do Código de Defesa do Consumidor.

Arguem que a requerida deve ressarcir em dobro os valores cobrados indevidamente.

Tece arrazoado jurídico e postula o deferimento da gratuidade dos atos processuais e a concessão de tutela de urgência para determinar à requerida que se abstenha de exigir qualquer débito, bem como de inserir o nome das autoras dos cadastros de inadimplentes, afastando-se os efeitos da mora e impedindo a execução da alienação fiduciária.

No mérito requerer a procedência da demanda para que 1] seja declarada a liquidação do saldo devedor, pela cobertura securitária contratada para o caso de morte e invalidez permanente (MIP); 2] seja a requerida condenada a restituir os valores pagos, a título de parcelas mensais, após a notificação da ocorrência do sinistro, em 03/09/2020, no valor atual de R\$ 5.259,42 (cinco mil, duzentos e cinquenta e



nove reais e quarenta e dois centavos) e as parcelas que se vencerem; 3] o contrato seja revisto para excluir a capitalização mensal dos juros remuneratórios, decorrente do uso da TABELA PRICE; 4] seja determinado a substituição do IGP-M (conforme item 4 – correção monetária, página 2, da escritura pública) no ano de 2020 pelo IPCA, determinando-se a restituição desta diferença pecuniária, a ser apurada em fase de liquidação de sentença; e por fim, 5] seja a requerida condenada a devolver em dobro todos os valores cobrados de modo indevido, consoante recente entendimento do Superior Tribunal de Justiça no EAREsp 676.608.

Com a inicial vieram documentos.

Pedido de tutela de urgência indeferido [id. 87081989].

Citada a parte requerida.

Em sede de contestação alega, como preliminar, a ilegitimidade ativa por irregularidade na procuração. No mérito sustenta que o sistema de amortização foi escolhido pela Outorgada Sra. \_\_\_, entre as opções TP – Tabela Price e SAC – Sistema de Amortização Constante; que a requerimento da própria Outorgada – Sra. \_\_\_, as Partes repactuaram, em 17/09/2019, a forma de amortização do saldo devedor avençado no item 3A2 da Escritura Pública para a Tabela Price (TP), mediante assinatura do correspondente Termo Aditivo de Escritura Pública (ID n. 86606209), consolidando o saldo devedor em valor de R\$ 83.890,53, mantendo-se o número de parcelas remanescentes em 120, conforme escritura pública; que não incide o Código de Defesa do Consumidor, uma vez que não incide à espécie qualquer aquisição de produto ou serviço ofertado pela UP. Em verdade, a relação entre as Partes contratantes é estritamente de direito civil, regido pelos ditames do Código Civil e, naquilo que toca à garantia fiduciária do bem imóvel, à Lei 9.514/97; que a UP nunca cobrou quaisquer encargos adicionais, seja relativo a seguro de morte e invalidez permanente ou a qualquer outro título, significando que a pactuação do seguro não foi realizada; que a Escritura Pública é bastante clara no sentido de que a UP ficou previamente autorizada, mas, no entanto, não ficou obrigada a fazer a contratação de seguro em favor da outorgada; que a UP não efetuou quaisquer contratações de seguros em favor da OUTORGADA Sra. \_\_\_, como também não transferiu à OUTORGADA qualquer cobrança de encargo a esse título, como prova o Extrato Financeiro ora anexado; que no contrato com a falecida os juros aplicados ao Saldo Devedor da Sra. \_\_\_ é de 0,9489% ao mês, inferior, portanto, à 12% ao ano; que o contrato é expresso e claro quanto ao valor dos juros e a sua respectiva periodicidade, não havendo que se falar em qualquer abusividade ou falta de clareza ao quanto pactuado entre as Partes; que instituições que operam com comercialização de imóveis com pagamento parcelado, arrendamento mercantil de imóveis e financiamento imobiliário em geral estão autorizadas a trabalhar com sistema de capitalização de juros; que vigora a pacta sunt servanda e por isso não há que se falar em substituição do índice. Termina com o pedido de improcedência da demanda.

A parte autora apresentou réplica, combatendo os argumentos suscitados na peça de defesa, e ainda, reafirmando o direito exposto na exordial.

Intimadas as partes sobre a pretensão de produção de provas.

A parte autora requer a produção de prova pericial.

O pedido de prova pericial foi indeferido.

Os autos foram enviados a esse núcleo – NUPMETAS-01.

Recebi os autos conclusos para sentença.

Esse é o relato do que reputo ser necessário ao deslinde da causa. Passo a decidir.

Procedo ao julgamento antecipado, porquanto a questão é prevalentemente de direito, o que atrai a normatividade do art. 355, I, do Código de Processo Civil. Cabe reforçar o propósito do julgamento antecipado [art. 355, I do NCPC], por traduzir uma posição construída para impedir que se pratiquem atos



processuais desnecessários e inúteis, o que é possível de ocorrer pelo prosseguimento inadvertido da instrução, mesmo quando já formada a convicção do julgador. A jurisprudência interpreta com severidade para que os juízes não percam o foco no princípio da duração razoável do processo e na eficiência do serviço judicial. Significa que o julgamento no estado constitui um dever procedimental e não mera faculdade -, sendo evidente a inexistência nulidade por cerceamento de defesa.

Passo a preliminar de ausência de pressuposto processual.

### **Rejeito a preliminar. Explico.**

A parte requerida alega vício na procuração.

Verificando a procuração que as requerentes outorgaram ao causídico [id. 86604418] não se encontra o vício alegado.

Portanto, regular a procuração.

Superada a preliminar passo ao mérito da presente demanda.

### **No mérito o pedido é procedente em parte. Dou as razões.**

É importante consignar que o Código de Defesa do Consumidor, modelo de diploma protetivo no mundo todo, tem a finalidade precípua de proteger a parte mais fraca da relação consumerista, evitando, desta feita, que ela seja devorada pela parte mais forte, restando obrigada a atender as suas imposições. É por isso que a Constituição Federal denomina o consumidor de parte vulnerável.

O Código de Defesa do Consumidor foi publicado para proteção do consumidor contra armadilhas do comércio e para equilíbrio das relações, tendo em vista a desvantagem natural.

Configura direito básico do consumidor a efetiva reparação dos danos experimentados, a teor do artigo 6º, inciso VI do CDC – incluindo-se o devido cumprimento de oferta contratual, nos termos do artigo 30 do Código de Defesa do Consumidor.

De um lado, a parte requerente é consumidora, haja vista o artigo 2º, “caput”, do diploma legal, porquanto destinatário final do bem ou do serviço. De outro, a parte requerida enquadra-se na definição legal de fornecedor [artigo 3º, “caput”], uma vez que se organiza empresarialmente para oferta de bens e serviços no mercado de consumo.

No bojo de sua contestação a requerida alega que é construtora e que, por isso, poderia pactuar a capitalização de juros.

Ora, se é construtora é porque comercializa unidades imobiliárias, como a adquirida pela mãe das requerentes.

Assim, é fornecedora de produto e de serviço.

Contratos são celebrados para serem cumpridos [*pacta sunt servanda*] e para se ganhar dinheiro. Aqueles que são assinados ou fechados com o valor das palavras são indispensáveis para se legalizar o lucro das inúmeras atividades e, do mesmo modo, estabelecem bases para definição de responsabilidades pelas perdas e danos nas frustrações que são, igualmente, previsíveis. As pessoas não sobrevivem sem o ar que inflama seus pulmões e jamais conseguiriam atingir suas aspirações sem os contratos que espelham as suas vontades, o que confirma a importância do direito contratual como função econômica.

### **DO SEGURO.**

O CC/16 definia o seguro como o contrato "*pelo qual uma das partes se obriga para com a outra, mediante a paga de um prêmio, a indenizá-la do prejuízo resultante de riscos futuros, previstos no*



*contrato*" [art. 1.432]. O atual CCB, atento à evolução econômica e social por que passou o seguro nos últimos anos no Estado Democrático de Direito, deu nova conceituação a esse importante figura negocial. Em seu art. 757, com maior precisão de linguagem, restou estabelecido que a obrigação que assume o segurador não é a de indenizar os prejuízos do segurado, mas a de "*garantir interesse legítimo do segurado, relativo a pessoa ou a coisa, contra riscos predeterminados*"

Lembra Pedro Alvim que "*a eventualidade de fatos danosos aos interesses do homem sempre existiu. O risco é inerente à luta de integração dos seres vivos ao meio ambiente. A expectativa de sua ocorrência acabou gerando a atitude permanente de vigilância que constitui um dos privilégios do espírito humano*" [ALVIM, Pedro. O contrato de seguro. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999, n. 1., p. 1.].

No caso do contrato firmado entre as partes é possível verificar que o contrato abriu a possibilidade de que as partes pudessem, caso quisessem, realizar um contrato coligado de seguro, no qual cobriria a parcela em caso de morte ou de invalidez.

Na hipótese as partes optaram por não celebrar esse contrato, tanto que a parte do pagamento referente ao preço de até 1,5% do valor de cada parcela, não foi cobrado, como se verifica dos extratos.

Ademais, não consta dos autos apólice ou qualquer indicação de seguradora que pudesse cobrir o sinistro.

Assim, conclui-se que não foi celebrado para o contrato em questão a cobertura securitária.

## **DA CAPITALIZAÇÃO DE JUROS.**

A prática da tabela price é ilegal para empresas não integrantes do Sistema Financeiro Nacional [no caso as Incorporadoras e Construtoras] e deverá ser afastada.

Esse sistema foi criado ainda no século XVIII pelo francês Richard Price, que deu nome ao modelo. Ele foi desenvolvido com o objetivo de viabilizar o pagamento de pensões e aposentadorias e foi adotado pelo mercado financeiro com o passar dos anos. Hoje tornou-se uma das mais importantes formas de parcelamento de compras a prazo, assim como o Sistema de Amortização Constante.

Nesse modelo de pagamento do financiamento, as primeiras prestações são compostas, na maior parte, por juros. Progressivamente, enquanto as parcelas vão avançando, os valores de amortização dentro das prestações aumentam — e os juros diminuem. No entanto, o preço das mensalidades continua sempre o mesmo, da primeira à última, apenas tendo suas composições alteradas.

Pelo andamento desse método, ele também é chamado de amortização crescente.

Com o método Price, o cálculo das parcelas de uma prestação é feito de acordo com uma fórmula em que o valor da prestação é determinado em função do valor presente do bem em questão, assim como a taxa de juros e o período de financiamento. Seu resultado fornece uma tabela com os valores dos juros de cada prestação.

Dessa forma, ainda que o saldo devedor cresça de acordo com os juros, o pagamento das parcelas anteriores, assim como a amortização de parte do saldo devedor, impedem o valor das parcelas de crescer.

Como visto, na Tabela Price, as parcelas são fixas. É um sistema em que a maior parte da primeira prestação é composta por juros.

Em virtude da forma de capitalização dos juros adotada pela Requerida, a taxa de 0,9489% ao mês (juros compostos) ultrapassou a taxa de 12% a.a (juros simples), após os 12 primeiros meses.

Da análise dos autos, conclui-se que quanto à capitalização dos juros, a forma como foi conduzida as atualizações, os juros e a amortização do contrato corroboram para a existência do anatocismo.



Portanto, verifica-se a ilegalidade da capitalização mensal dos juros no contrato de compra e venda financiado diretamente pela construtora, devendo sua ocorrência ser afastada a partir da assinatura do contrato, sem prejuízo da capitalização anual e da prática de juros simples mensais de acordo com a taxa legal.

O valor que a requerente pagou a mais, diante dos novos cálculos, deverão ser abatidos do saldo devedor.

Vislumbra-se no caso a compensação de créditos e débitos, instituto do direito das obrigações, com previsão no art. 368 do Código Civil que assim dispõe:

*“Art. 368. Se duas pessoas forem ao mesmo tempo credor e devedor uma da outra, as duas obrigações extinguem-se, até onde se compensarem”.*

Nesse sentido é a jurisprudência desse e. Tribunal de Justiça do Distrito Federal. Confira:

*VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. FINANCIAMENTO PELA CONSTRUTORA. REVISÃO DO CONTRATO. TABELA PRICE. LAUDO PERICIAL CONCLUSIVO QUANTO À PRÁTICA DE CAPITALIZAÇÃO MENSAL DE JUROS. INADMISSIBILIDADE, POR NÃO SE TRATAR DE ENTIDADE INTEGRANTE DO SFI. (Acórdão 1362984, 00037233920168070020, Relator: FERNANDO HABIBE, 4ª Turma Cível, data de julgamento: 18/8/2021, publicado no DJE: 30/8/2021. Pág.: Sem Página Cadastrada.)*

Não há que se falar em restituição de forma dobrada ante a ausência de má-fé da requerida, uma vez que foi assim pactuado no contrato.

## **DO ÍNDICE.**

As autoras, sob o argumento da Pandemia causada pelo Coronavírus, pugnam pela revisão da Escritura Pública de Compra e Venda para substituir o índice de correção monetária pactuado no item 4 do Quadro Resumo, pelo IPCA.

Embora tenha o contrato fixado entre as partes o índice de correção com fundamento no IGPM, verifica-se que durante a pandemia esse índice acumulou alta, muito acima dos demais índices como o IPCA (IBGE), o INPC (IBGE) e o IPC (Fipe).

Esse fenômeno de descolamento entre os índices é justificado pela diferença entre as metodologias empregadas. Enquanto o IPCA considera nove categorias de produtos e serviços e tem como meta refletir os hábitos de consumo de 90% das pessoas que vivem em 16 cidades do país, o IGP-M leva em consideração também os preços de produção como matérias-primas, *commodities* e materiais de construção, entre outros. Esses produtos que pesam no método de apuração do IGP-M, muitas vezes, são influenciados pela cotação do dólar, que acumula alta de 40,679% em relação ao real no ano de 2020.

Diante disso, no cenário de instabilidade em que vivemos, deverá no ano de 2021 e 2022 o contrato ser reajustado pelo IPCA, índice que melhor reflete a inflação.

Nesse sentido é a jurisprudência desse e. Tribunal de Justiça do Distrito Federal. Confira:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. REVISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. ÍNDICE DE REAJUSTE DO ALUGUEL. PANDEMIA. IMPREVISIBILIDADE. REFLEXOS NO ACUMULADO. SUBSTITUIÇÃO POR ÍNDICE QUE MELHOR REFLETE A INFLAÇÃO REAL. POSSIBILIDADE. PREVISÃO CONTRATUAL. RECURSO PROVIDO. DECISÃO REFORMADA. 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão proferida em sede de revisão de contrato, que indeferiu o pedido de tutela provisória formulado pela autora, voltado à substituição do IGP-DI, constante do contrato, pelo IPCA, como forma de revisar as cláusulas contratuais que tratam do índice de reajuste anual do valor da locação de imóvel comercial celebrada entre as partes. 2. A imprevisibilidade da situação decorrente da pandemia do*



*coronavírus e a possibilidade de acarretar onerosidade contratual excessiva autoriza enquadrá-la como hipótese excepcional que permite a revisão do negócio jurídico pela via judicial, consoante disposição do artigo 317 do Código Civil, caso não realizada ou infrutífera a tentativa de composição entre as partes. Precedentes do TJDF. 3. Demonstrado que o índice contratual de reajuste do valor da locação foi impactado pelos reflexos da pandemia e acumulou percentual incompatível com a inflação verificada no período, sua substituição por outro índice que melhor reflita a inflação real existente é medida impositiva, ademais se o contrato firmado entre as partes contempla cláusula autorizativa nesse sentido. 4. Agravo de Instrumento conhecido e provido. Decisão reformada.*

*(Acórdão 1370398, 07063011820218070000, Relator: CESAR LOYOLA, 2ª Turma Cível, data de julgamento: 15/9/2021, publicado no DJE: 22/9/2021. Pág.: Sem Página Cadastrada.)*

**Forte nessas razões julgo PROCEDENTE EM PARTE O PEDIDO formulado pela parte autora, e assim o faço com resolução do mérito, com fulcro no art. 487, I, do Código de Processo Civil para:**

- 1. DECLARAR a abusividade do anatocismo empregado pelo sistema PRICE, devendo sua ocorrência ser afastada a partir da assinatura do contrato, sem prejuízo da capitalização anual e da prática de juros simples mensais de acordo com a taxa legal;**
- 2. SUBSTITUIR índice atual de correção IGP-M pelo IPCA, aplicando-se nos anos de 2020, 2021 e 2022 [até dezembro].**
- 3. CONDENAR a requerida a restituir o valor que foi pago a maior desde a assinatura do contrato, tanto a título de anatocismo quanto a título de índice incorreto, valor esse que poderá, nos termos do art. 368 do Código Civil, compensado com o restante do valor a ser pago pelas requerentes, devendo tal cálculo ser apurado em sede de liquidação de sentença por perícia contábil.**

Em face da sucumbência recíproca e não equivalente, condeno as partes ao pagamento na proporção de 70% para a parte requerida e 30% para a requerente das custas e despesas processuais.

No que se refere aos honorários advocatícios, condeno a parte requerida ao pagamento de 70% dos quais fixo em 10% sobre o valor da causa, enquanto que a requerente deverá pagar a quantia de 30% de 10% também sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, § 14º, do Código de Processo Civil, ficando vedada a compensação.

Em face à gratuidade de justiça que lhe foi deferida, fica suspensa a exigibilidade da verba sucumbencial enquanto perdurar a sua miserabilidade jurídica, conforme dispõe o art. 98, § 3º do novo Código de Processo Civil.

Oportunamente, transitada em julgado, não havendo outros requerimentos, intime-se para recolhimento das custas em aberto, se houver e, após, dê-se baixa e arquivem-se, observando-se as normas do PGC.

Publique-se. Intimem-se. Sentença registrada eletronicamente.

Sentença proferida em atuação no Núcleo Permanente de Gestão de Metas do Primeiro Grau – NUPMETAS.

Brasília/DF.



Sentença datada e assinada eletronicamente.

**MATHEUS STAMILLO SANTARELLI ZULIANI**  
**Juiz de Direito Substituto**

Número do documento: 2110041527045380000097730580

<https://pje.tjdft.jus.br:443/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?nd=2110041527045380000097730580>

Assinado eletronicamente por: MATHEUS STAMILLO SANTARELLI ZULIANI - 04/10/2021 15:27:04

Num. 104938736 - Pág. 8

