



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA ESTADUAL**  
**Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina**  
**1ª Vara Cível da Comarca de São José**

Domingos André Zanini, 380 - Bairro: Barreiros - CEP: 88117200 - Fone: (48)3287-5265  
Email: saojose.civell@tjsc.jus.br

**PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 5003357-95.2019.8.24.0064/SC**

**AUTOR:** -----

**RÉU:** ----- EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

## **SENTENÇA**

### **I. RELATÓRIO**

Trata-se de "*ação de revisão contratual*" proposta por ----- em face de ----- Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Em suma, sustentou a parte autora que em 09/11/2013 firmou contrato de compra e venda com a ré, para aquisição de um imóvel situado no lado PAR da Rua -----, Bloco -----, Quadra -----, do loteamento -----, Bela Vista, Palhoça/SC.

Discorreu que restou estabelecido entre as partes, quando da aquisição, que o pagamento integral do valor seria parcelado em 120 prestações, iguais e sucessivas, no valor de R\$ 731,53, totalizando o valor de R\$ 90.865,55.

Relatou a parte requerente que, embora tenha adimplido os pagamentos, observou que os valores cobrados estão exorbitantes, de modo que entende haver abusividade na cobrança.

Assim, pugnou pela revisão do contrato para que seja reconhecida a nulidade das cláusulas abusivas, além da condenação da ré na devolução das quantias cobradas a maior, ou a compensação entre o valor pago e ao que ainda é devido. Por fim, requereu a inversão do ônus da prova, a concessão dos benefícios da justiça gratuita, formulou os demais pedidos de praxe, valorou a causa e juntou documentos (evento 1).

Foi deferida a gratuidade da justiça e determinada a citação da parte ré (evento 7).

Citada (evento 12), a requerida ofertou contestação no

evento 14. Preliminarmente arguiu: i) a incompetência relativa, visto que há cláusula de eleição de foro; ii) a carência da ação, pela inépcia da inicial quanto ao pedido de nulidade de cláusulas abusivas; iii) que há litisconsórcio passivo necessário, pugnando pela denúncia da lide; iv) impugnou a concessão da justiça gratuita; e v) como prejudicial de mérito, apontou a ocorrência da prescrição em relação ao pedido de repetição de indébito. No mérito, defendeu que inexistente abusividade nas cláusulas contratuais, ressaltando que o avençado entre as partes deve ser cumprido, em atenção ao princípio do *pacta sunt servanda*, bem como a regularidade da correção monetária pelo IPCA. Impugnou o laudo apresentado pela autora e defendeu a impossibilidade da inversão do ônus da prova. Ao final, requereu a improcedência total da demanda.

Réplica no evento 18.

As partes foram intimadas para informar se desejam produzir outras provas (evento 20). A ré reforçou os pedidos formulados na contestação e requereu o julgamento antecipado do mérito (evento 25). A autora pugnou pela realização de perícia contábil, a fim de comprovar a existência de abusividades contratuais (evento 26).

É o relatório necessário.

## II. FUNDAMENTOS

### Do julgamento antecipado da lide

De início, conheço diretamente do pleito inicial, visto que não há necessidade de outras provas além das que se fazem presente nos autos, razão pela qual se impõe o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

A respeito do assunto, já decidiu o Egrégio Tribunal de Justiça de Santa Catarina:

APELAÇÃO CÍVEL.  
AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE  
FINANCIAMENTO DE VEÍCULO. SENTENÇA DE  
PARCIAL PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DA PARTE  
AUTORA. [...] II - RECURSO DE APELAÇÃO. 1 -  
PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA.  
DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. QUESTÃO DE  
DIREITO. PROVA DOCUMENTAL. EXEGESE DOS  
ARTS. 130 E 330, I, DO CPC/1973 (ARTS. 370 E 355, I,  
DO CPC/2015). RECURSO DESPROVIDO NO PONTO.  
"Não caracteriza cerceamento de defesa o julgamento  
antecipado da lide sem a produção das provas que a parte  
pretendia produzir - no caso, pericial e oral - quando o  
Magistrado entender que o feito está adequadamente  
instruído com os elementos indispensáveis à formação de

seu convencimento. Ademais, consabido que, "a decisão a respeito da legalidade de cláusulas de contratos bancários se profere mediante o simples exame do pacto, bastando, para tanto, a juntada da sua cópia" (Apelação Cível n. 2015.023201-2, Rel. Des. Tulio Pinheiro, j. em 14/5/2015), tornando desnecessária a apresentação original do ajuste" (Apelação Cível n. 2016.020955-9, de Balneário Camboriú, rel. Des. Robson Luz Varella, j. 26-4-2016).

[...] (TJSC, Apelação Cível n. 0501115-75.2011.8.24.0064, de São José, rel. Des. Dinart Francisco Machado, Segunda Câmara de Direito Comercial, j. 13-032018).

No que tange ao pedido de produção de prova pericial contábil formulada pela parte autora, entendo ser desnecessária a produção da referida prova neste momento. Faz-se necessário analisar, primeiramente, se há alguma cláusula abusiva capaz de ocasionar a cobrança excessiva apontada pela autora, para só então ser realizado o cálculo dos valores cobrados indevidamente. Assim, acaso reconhecida alguma abusividade nestes autos, a quantia devida deverá ser apurada em sede de liquidação de sentença.

### **Da Incidência do Código de Defesa do Consumidor**

Antes de adentrar no exame do mérito, assinale-se que o Código de Defesa do Consumidor é aplicável ao caso em apreço.

Dispõe a Lei n. 8.078/90:

Art. 2º. Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Art. 3º. Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

Percebe-se, portanto, que a relação de consumo mostra-se plenamente configurada, visto que em um dos polos encontra-se a parte autora/consumidora, que figurou como adquirente no contrato de compromisso de compra e venda do imóvel, e no outro a ré construtora/vendedora como fornecedora.

### **Da competência deste juízo**

A requerida arguiu preliminar de incompetência territorial

deste juízo, ao argumento que o contrato firmado entre as partes possui cláusula de eleição de foro na Comarca de Palhoça/SC, devendo os autos serem remetidos para o juízo competente.

Razão não lhe assiste. Consoante fundamentado no tópico anterior, o Código de Defesa do Consumidor é aplicável ao caso, de modo que o foro de domicílio do consumidor deve prevalecer, a fim de facilitar sua defesa:

Nas relações de consumo, será sempre competente para dirimir eventual controvérsia havida entre as partes o foro do domicílio do consumidor, a menos que este seja o autor da ação, quando poderá optar por outros, como do domicílio do réu ou do local de cumprimento da obrigação, ou de eleição. (TJSC, Conflito de competência n. 0118664-59.2014.8.24.0000, de Camboriú, rel. Domingos Paludo, Primeira Câmara de Direito Civil, j. 19-05-2016).

Afasto, portanto, a cláusula de eleição de foro e a tese de incompetência territorial.

### **Da preliminar de inépcia quanto ao pedido de nulidade de cláusulas abusivas**

Dispõe o CPC sobre o tema:

Art. 330. A petição inicial será indeferida quando:

I - for inepta;

[...]

§ 1º Considera-se inepta a petição inicial quando:

I - lhe faltar pedido ou causa de pedir;

II - o pedido for indeterminado, ressalvadas as hipóteses legais em que se permite o pedido genérico;

III - da narração dos fatos não decorrer logicamente a conclusão;

IV - contiver pedidos incompatíveis entre si.

Pela simples leitura do dispositivo já é possível perceber que não está configurada a hipótese de inépcia da inicial, a qual ocorre apenas quando, na peça, faltar pedido ou causa de pedir; o pedido for indeterminado, excetuadas as hipóteses legais permissivas; não forem narrados os fatos de modo que deles decorra logicamente a conclusão; ou, ainda, se contiver pedidos incompatíveis entre si, situações estas que nem sequer foram mencionadas pela parte requerida e, de qualquer modo, não se verificam *in casu*, pois a parte autora indicou quais cláusulas - correção monetária e juros, alega serem abusivas.

Acrescenta-se, outrossim, que a ré ofertou contestação defendendo-se exatamente dos pontos levantados pela autora na inicial, quais sejam, abusividade na cobrança das parcelas, de modo que a rejeição desta proemial é medida que se impõe.

### Da denunciação da lide

A requerida pugnou pela denunciação da lide em relação à empresa -----, ao argumento que ambas firmaram o contrato de compra e venda na condição de vendedoras, sendo necessária a presença da segunda vendedora no polo passivo da demanda.

A pretendida denunciação à lide é descabida em virtude de se tratar de relação de consumo, razão pela qual aplicável o art. 88 da Lei n. 8.078/1990, que veda essa modalidade de intervenção de terceiros.

Neste sentido o Tribunal de Justiça de Santa Catarina já se posicionou:

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO. FINANCIAMENTO DE IMÓVEL PERANTE A CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI. RECURSO DE AMBAS AS PARTES. 1. AGRAVO SEQUENCIAL INTERPOSTO CONTRA DECISÃO QUE SUSPENDEU O PROCESSO ATÉ O JULGAMENTO DE REPERCUSSÃO GERAL RELATIVA À COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA COMUM ESTADUAL PARA O JULGAMENTO DO PRESENTE FEITO. DESLINDE DO RE N. 586.453 CONCRETIZADO. PERDA DO OBJETO DO AGRAVO SEQUENCIAL. RECURSO PREJUDICADO. 2. RECLAMO DA RÉ: PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DO AUTOR SUSCITADA. INOCORRÊNCIA. INAPLICABILIDADE DO PRAZO TRIENAL DO ART. 206, § 3º, III, DO CC/02. AÇÃO REVISIONAL DE CUNHO PESSOAL. PRAZO PRESCRICIONAL VINTENÁRIO. EXEGESE DO ART. 177, DO CC/1916. PROEMIAL AFASTADA. [...] **PRETENDIDA DENUNCIÇÃO DA LIDE À CONSTRUTORA RESPONSÁVEL PELA OBRA. DESCABIMENTO. RELAÇÃO DE CONSUMO EVIDENCIADA. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO DE DENUNCIÇÃO. INTELIGÊNCIA DO ART. 88, DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.** ALÉM DE INDEMONSTRADA A HIPÓTESE DO ART. 70, III, DO CPC. PLEITO INDEFERIDO. RECURSO DESPROVIDO NO PONTO. TESES DE INOBSERVÂNCIA AO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ CONTRATUAL; AUSÊNCIA DE PROVAS DA CAPITALIZAÇÃO DE JUROS; INEXISTÊNCIA DE DANO MATERIAL INDENIZÁVEL; E DESEQUILÍBRIO ATUARIAL. MATÉRIAS NÃO ABORDADAS EM PRIMEIRO GRAU DE

JURISDIÇÃO. PRINCÍPIO DO TANTUM DEVOLUTUM QUANTUM APPELLATUM. MANIFESTA INOVAÇÃO RECURSAL. RECURSO NÃO CONHECIDO NOS TÓPICOS. [...] (TJSC, Agravo (§ 1º art. 557 do CPC) em Apelação Cível n. 2011.0773860, da Capital, rel. Gerson Cherem II, Primeira Câmara de Direito Civil, j. 15-10-2015).

Destarte, afastado a preliminar ventilada pela requerida.

### **Da prescrição do pedido de repetição de indébito**

A requerida apontou a ocorrência da prescrição em relação ao pedido de repetição de indébito, ao argumento que já transcorreu o prazo trienal.

No ponto, razão lhe assiste. Isto porque, inobstante a relação jurídica estabelecida entre as partes caracterizar-se como de consumo, por enquadrar-se autora e ré nos conceitos de consumidor e fornecedor (arts. 2º e 3º do CDC), a prescrição disciplinada pelo art. 27 do CDC é aplicável somente aos casos de fato do produto ou do serviço, o que não ocorreu no presente caso.

Logo, deve ser aplicado o prazo de prescrição previsto no art. 206, § 3º, inc. IV, do Código Civil, por tratar-se de pretensão de ressarcimento de enriquecimento sem causa.

Sobre o tema, o Superior Tribunal de Justiça, sob a sistemática do rito dos Recursos Repetitivos, assentou que o prazo prescricional da pretensão de repetição de indébito fundamentada em nulidade de cláusula abusiva é de 3 (três) anos, nos termos do art. 206, § 3º, IV, do Código Civil, consoante se verifica do julgado:

1. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. CIVIL. CONTRATO DE PLANO OU SEGURO DE ASSISTÊNCIA À SAÚDE. PRETENSÃO DE NULIDADE DE CLÁUSULA DE REAJUSTE. ALEGADO CARÁTER ABUSIVO. CUMULAÇÃO COM PRETENSÃO DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS INDEVIDAMENTE. EFEITO FINANCEIRO DO PROVIMENTO JUDICIAL. AÇÃO AJUIZADA AINDA NA VIGÊNCIA DO CONTRATO. NATUREZA CONTINUATIVA DA RELAÇÃO JURÍDICA. DECADÊNCIA. AFASTAMENTO. PRAZO PRESCRICIONAL TRIENAL. ART. 206, § 3º, IV, DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. PRETENSÃO FUNDADA NO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. 2. CASO CONCRETO: ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL A QUO CONVERGE COM A TESE FIRMADA NO

REPETITIVO. PRESCRIÇÃO TRIENAL. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. PEDIDO DE RECONHECIMENTO DA PRESCRIÇÃO ANUA PREVISTA NO ART. 206, § 1º, II DO CC/2002. AFASTAMENTO. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO. [...] (REsp 1360969/RS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 10/08/2016, DJe 19/09/2016)

Conforme se verifica, as razões de decidir desse julgado são aplicáveis ao caso sob análise, pois se discute aqui relação consumerista e a autora postulam não apenas a declaração de nulidade de cláusula abusiva, mas também a restituição de valores supostamente pagos a maior.

Assim, por ter ultrapassado o prazo trienal, forçoso o reconhecimento da ocorrência da prescrição em relação às parcelas pagas anteriores a três anos da propositura da ação, ou seja, estão prescritas as parcelas eventualmente pagas a maior anteriores a 27/07/2016.

### **Da impugnação a justiça gratuita**

A teor do que preceitua o Código de Processo Civil, "*o juiz somente poderá indeferir o pedido se houver nos autos elementos que evidenciem a falta dos pressupostos legais para a concessão de gratuidade*" (CPC, art. 99, § 2º).

Em se tratando de impugnação ao benefício da gratuidade da justiça concedido, deveria a impugnante comprovar a inexistência dos requisitos essenciais à sua concessão, o que não ocorreu no caso.

Isso porque, por mais que tenha alegado que a impugnada não é hipossuficiente, nota-se que inexistente qualquer comprovação da efetiva possibilidade daquela em arcar com as despesas processuais.

Em caso análogo, já decidiu o Tribunal Catarinense:

APELAÇÃO CÍVEL - IMPUGNAÇÃO AO PEDIDO DE ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA - AUSÊNCIA DE PROVAS CONTUNDENTES SOBRE A CONDIÇÃO FINANCEIRA DOS IMPUGNADOS - HIPOSSUFICIÊNCIA ECONÔMICA COMPROVADA SENTENÇA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO. É dever do impugnante comprovar, de forma contundente, as possibilidades do beneficiário da assistência judiciária em arcar com as custas processuais sem prejudicar o seu sustento e o de sua família, sob pena de rejeição de seu pedido de revogação do benefício. (TJSC, AC 2005.021310-7, da Capital, rel Juiz Sérgio Izidoro Heil).

Portanto, como a impugnada comprovou a sua hipossuficiência, demonstrando que não possui condições de arcar com o pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, mediante a juntada de documentos hábeis - contracheques anexados ao evento 5, outros 3, dando conta de uma renda mensal de um salário mínimo - o benefício da justiça gratuita deve ser mantido.

### **Do mérito**

A presente demanda envolve a revisão do contrato de compromisso de compra e venda entabulado entre as partes, cujo objeto corresponde à aquisição de um lote não edificado.

Inicialmente, verifica-se que a parte autora se insurgiu quanto a cobrança de juros excessivos e objetiva a substituição do índice de correção monetária.

Em relação aos alegados juros excessivos, extrai-se do contrato que "*sobre todas as parcelas do saldo do preço, nos pagamentos parcelados, incidem juros compensatórios equivalentes a 12% (doze por cento) ao ano (ou 0,9488% ao mês), calculados de acordo com a tabela price. Sendo que estes juros calculados de acordo com a Tabela Price já constam incluídos no valor mensal da parcela*" (evento 14, out. 4, pgs. 5-6).

Inicialmente, consigno que a prática de juros capitalizados é permitida em excepcionais hipóteses expressamente insculpidas no ordenamento jurídico pátrio, a exemplo da Lei n. 11.977/2009, incidente sobre o Sistema Financeiro de Habitação, ou da Súmula n. 539 do Superior Tribunal de Justiça (STJ), aplicável ao Sistema Financeiro Nacional.

Contudo, por ser a ré uma incorporadora, tem-se que ela não se enquadra como uma instituição financeira e, desse modo, não faz parte do Sistema Financeiro Nacional, nem do Sistema Financeiro de Habitação, motivo pelo qual é vedado o uso de capitalização de juros e da Tabela Price em seus contratos de financiamento.

Em consonância, o Decreto n. 22.626/1933, que dispõe sobre a aplicação de juros em contratos avençados entre particulares, desautoriza a capitalização de juros, assim compreendida como a prática do anatocismo mediante utilização da Tabela Price.

A incidência de juros sobre juros, em hipóteses como a dos autos, também encontra obstáculo na orientação jurisprudencial firmada sobre o tema. Nesse sentido, já assentou o Tribunal de Justiça Catarinense: "*a utilização da Tabela Price como forma de amortização do saldo devedor somente é admitida excepcionalmente, em operações realizadas por instituições financeiras integrantes do Sistema Financeiro Nacional. Não sendo esta a hipótese dos autos, é vedado à ré a utilização do respectivo método de amortização do saldo devedor do contrato firmado entre as partes*" (TJSC, AC n. 2010.031243-2, Des<sup>a</sup>. Rosane



*Portella Wolff* [...]” (TJSC, AC n. 0306174-41.2018.8.24.0045, rel. Des. Cláudia Lambert de Faria, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 04.02.2020).

No mesmo sentido:

**APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. SENTENÇA DE EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO EM RELAÇÃO À INSTITUIÇÃO FINANCEIRA RÉ, POR ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM, E DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DOS PLEITOS INICIAIS. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA. ALEGADA AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE NA APLICAÇÃO DA TABELA PRICE NO CÁLCULO DAS PARCELAS. DESCABIMENTO. IMPOSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DAS PRERROGATIVAS PREVISTAS NA LEI N. 9.514/1997. CONSTRUTORA RÉ NÃO INTEGRANTE DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO (SFI). ANATOCISMO VEDADO NO PACTO EM ESTUDO. SENTENÇA MANTIDA. "Em se tratando de contratos de compra e venda de imóvel, somente é permitida a capitalização de juros quando o financiamento for pactuado com entidade bancária que respeite as normas do Sistema Financeiro Imobiliário, não se enquadrando nessas hipóteses as construtoras de imóveis, as quais devem aplicar os juros na forma simples" (TJSC, Apelação Cível n. 2014.065045-1, da Capital, rel. Des. Saul Steil, j. 16-12-2014). [...] PRETENSA SUBSTITUIÇÃO DO IGPM PELO INPC COMO ÍNDICE DE CORREÇÃO MONETÁRIA. ARGUMENTO DE INCIDÊNCIA DE INDEXADOR MAIS FAVORÁVEL AO CONSUMIDOR. REJEIÇÃO. NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA AO AJUSTE LIVREMENTE PACTUADO ENTRE AS PARTES. ABUSIVIDADE NÃO CONSTATADA. ALMEJADA APLICAÇÃO DE PERIODICIDADE ANUAL DE CORREÇÃO MONETÁRIA. CONTRATO FIRMADO APÓS A MEDIDA PROVISÓRIA N. 2.223/2001, CONVERTIDA NA LEI N. 10.931/04. REAJUSTE MENSAL AUTORIZADO. CLÁUSULA MANTIDA. REQUERIMENTO DE RESTITUIÇÃO EM DOBRO DO VALOR COBRADO A MAIOR. REJEIÇÃO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE MÁ-FÉ DA EMPRESA DEMANDADA. BOA-FÉ QUE SE PRESUME. PRECEDENTES DO STJ. DEVOLUÇÃO NA FORMA SIMPLES ESCORREITA. [...] (TJSC,**

Apelação Cível n. 0133080-68.2013.8.24.0064, de São José, rel. Carlos Roberto da Silva, Sétima Câmara de Direito Civil, j. 28-11-2019).

Com isso, indevida a aplicação da Tabela Price, devendo os juros remuneratórios limitar-se em 1% ao mês, incidindo unicamente, de forma simples, sobre cada uma das 120 (cento e vinte) parcelas mensais, retroagindo a data da assinatura do contrato.

No que tange ao índice de correção monetária, objetiva a autora a alteração do índice IPCA para o INPC, ao argumento que "*A alteração do índice mensal de correção monetária é um dos meios de tornar o contrato igualitário e não extremamente oneroso, vez que corre o risco de que, com a manutenção do contrato na forma como se encontra, deixar de realizar o pagamento, e eventualmente ser negativado pela inadimplência*" (evento 18, pg. 3).

Destaca-se do contrato firmado entre as partes:

O(s) COMPRADOR(ES) está(ão) ciente(s) e concorda(m) expressamente que sobre todos os parcelamentos acima de 12 (doze) meses incidirá correção monetária, sendo ela (i) anual, para os parcelamentos em até 36 (trinta e seis) meses, ou (ii) mensal, para os parcelamentos superiores a 36 (trinta e seis) meses, conforme o caso, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), tomando-se por base a variação havida entre o IPCA/IBGE publicado no segundo mês anterior à celebração deste Contrato e aquele publicado para o segundo mês anterior ao do efetivo pagamento de cada parcela. (evento 14, out. 4, pg. 6)

Da análise da referida cláusula, constato que inexistente abusividade. Isto porque, "*é possível proceder ao reajuste mensal do débito em compra e venda de imóveis firmada após o advento do art. 15 da medida provisória n. 2.223/01 (convertido em art. 46 da Lei n. 10.931/2004), pois esta norma, sucessiva à Lei n. 9.069/95, ao fazer referência aos pactos de comercialização de imóveis, contemplou tal hipótese*" (TJSC, Apelação Cível n. 2010.039649-0, da Capital, rel. Maria do Rocio Luz Santa Ritta, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 0802-2011).

Outrossim, a incidência de correção monetária se faz necessária ao equilíbrio do contrato, pois garante uma atualização do valor financiado para que, mesmo passado algum tempo, ele tenha o mesmo poder de compra do seu início.

No ponto, importa destacar que não existe dispositivo legal determinando adoção do INPC ou do IPCA, como indexador, cabendo às partes contratantes a escolha entre um ou outro.

Logo, não prospera o pedido revisional nesse particular.

Considerando, então, que foram constatadas abusividades no tocante à capitalização de juros, a repetição do indébito é medida imperativa, visto que cobrados valores indevidos da parte autora.

Destarte, dada a revisão parcial das condições do negócio, os réus deverão restituir na forma simples os valores recebidos a maior da parte autora, sendo admitida a sua compensação com eventual saldo devedor.

Sobre o montante caberá correção monetária deve ser calculada pelo INPC (Provimento nº 13/95 - CGJ/SC) e deve incidir a partir do efetivo prejuízo - Súmula 43, do STJ, ou seja, do desembolso de cada parcela paga, estritamente na proporção que concerne ao pagamento dos encargos aqui afastados.

Já os juros de mora fixo em 1% ao mês, vide art. 406 do CC/02, incidindo a partir do trânsito em julgado. À propósito: (TJSC, Apelação Cível n. 0300015-47.2016.8.24.0047, de Papanduva, rel. Cláudia Lambert de Faria, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 24-092019).

Assim, em sede de liquidação de sentença deve ser expurgada a capitalização mensal de juros, aplicando-se a taxa 1% a.m., a substituição da tabela price por sistema de amortização de juros simples.

### **III. DO DISPOSITIVO**

Ante o exposto:

a) **RECONHEÇO** a incidência da prescrição em relação ao pedido de repetição de indébito dos meses anteriores a 26/07/2016 e, por consequência, **JULGO EXTINTO** o presente feito, com resolução do mérito, com fulcro no art. 487, II, do Código de Processo Civil.

b) **JULGO PROCEDENTES EM PARTE** os pedidos formulados na presente ação revisional proposta por ----- em face de ----- Empreendimentos Imobiliários LTDA, na forma do art. 487, I, do CPC, para: **DECLARAR** indevida a aplicação da Tabela Price, devendo os juros remuneratórios limitar-se em 1% ao mês, incidindo unicamente, de forma simples, sobre cada uma das 120 (cento e vinte) parcelas mensais; **CONDENAR** a ré à compensação ou à repetição do indébito, na forma simples, dos valores pagos indevidamente de acordo com esta sentença em favor da autora, incidindo correção monetária pelo INPC desde o pagamento indevido e juros moratórios de 1% ao mês, contados a partir do trânsito em julgado.

O saldo devedor deverá ser apurado em sede de liquidação de sentença por arbitramento.

Diante da sucumbência recíproca, **CONDENO** as partes ao pagamento das despesas processuais e de honorários advocatícios, na proporção de 50% para a parte autora e 50% para a parte ré. Fixo a verba honorária em 10% sobre o valor da condenação, o que faço com fundamento no artigo 85, *caput*, atendidos os critérios do § 2º, incisos I a

III, do mesmo dispositivo, e no art. 86, ambos do CPC. Suspensa a exigibilidade em relação à parte autora, visto que beneficiária da justiça gratuita.

P.R.I.

Certificado o trânsito em julgado, inexistindo outras pendências, archive-se.

---

Documento eletrônico assinado por **MARIVONE KONCIKOSKI ABREU, Juíza de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico [https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo\\_controlador.php?acao=consulta\\_autenticidade\\_documentos](https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos), mediante o preenchimento do código verificador **310020623404v9** e do código CRC **5ecc2aa6**.

Informações adicionais da assinatura:  
Signatário (a): MARIVONE KONCIKOSKI ABREU  
Data e Hora: 26/10/2021, às 16:25:47

---

**5003357-95.2019.8.24.0064**

**310020623404 .V9**