



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE COTIA
FORO DE COTIA
2ª VARA CÍVEL
RUA TOPÁZIO, 585, Cotia - SP - CEP 06717-235

SENTENÇA

Processo nº: **1011174-18.2023.8.26.0152**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão / Resolução**
 Requerente e Reconvinte: **Indase Incorporadora Ltda, Antiga Seed Inc. Ltda e outro**
 Requerido e Reconvinado: **Jane Denise Ribeiro Galdino da Silva e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **BRUNO IGOR RODRIGUES SAKAUE**

Vistos.

INDASE INCORPORADORA LTDA ajuizou a presente Ação de Rescisão Contratual cumulada com Reintegração de Posse e Indenização por Perdas e Danos em face de **JANE DENISE RIBEIRO GALDINO DA SILVA**, alegando, em síntese, que as partes celebraram "Contrato de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Fração Ideal de Terreno" em 01 de agosto de 2009, tendo como objeto o imóvel residencial nº 1521, Vila da Flora, do Residencial Viva Vida, em Cotia/SP, pelo preço de R\$ 189.000,00 (fls. 1-34). Aduz que a ré, após sucessivas renegociações do saldo devedor por dificuldades financeiras (fls. 2) , a última em 27 de novembro de 2020 (fls. 75-79) , tornou-se inadimplente a partir de março de 2022 (fls. 4). Afirma que a ré foi notificada extrajudicialmente para purgação da mora em 17 de outubro de 2022 (fls. 5), mas permaneceu inerte. Diante do inadimplemento, requer a concessão de tutela de urgência para reintegração de posse do imóvel e, ao final, a procedência da ação para: a) declarar a rescisão do contrato; b) condenar a ré ao pagamento de multa contratual de 25% sobre os valores pagos; c) indenização por fruição do imóvel no percentual de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, desde a imissão na posse (16 de setembro de 2011) até a efetiva desocupação; d) pagamento de débitos de IPTU, condomínio e outras despesas incidentes sobre o imóvel; e) custeio de reparos necessários para reposição do imóvel ao estado original. Atribuiu à causa o valor de R\$ 189.000,00.

A tutela de urgência foi indeferida (fls. 191-192).

Citada (fls. 215), a ré apresentou **Contestação e Reconvenção** (fls. 216-261). Preliminarmente, arguiu: a) incompetência do foro de Cotia, requerendo a remessa para Osasco, seu domicílio; b) conexão com a Ação de Produção Antecipada de Provas nº 1001761-15.2022.8.26.0152; c)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE COTIA
FORO DE COTIA
2ª VARA CÍVEL
RUA TOPÁZIO, 585, Cotia - SP - CEP 06717-235

suspensão do processo até o deslinde da referida ação; d) incorreção do valor da causa. No mérito, sustentou a existência de relação de consumo e a ilegalidade da cobrança de juros capitalizados mensalmente através da Tabela Price, o que teria elevado o saldo devedor de forma abusiva, descaracterizando a mora. Impugnou a aplicação da Lei nº 13.786/2018 ao contrato, por ter sido celebrado anteriormente à sua vigência, e a cobrança de taxa de fruição, por se tratar de lote não edificado.

Em **Reconvenção**, pleiteou: a) a revisão do contrato para excluir a capitalização de juros; b) a substituição do IGP-M pelo IPCA como índice de correção monetária entre 2020 e 2022; c) a descaracterização da mora com devolução dos encargos moratórios pagos; d) a revisão dos encargos moratórios para 2% de multa e 1% de juros ao mês; e) a declaração de nulidade de cláusulas do aditivo de 2020 e da cláusula que prevê taxa de cessão; f) a devolução em dobro dos valores pagos indevidamente. Requereu os benefícios da justiça gratuita (fls. 216-261).

A autora/reconvinda apresentou réplica e contestação à reconvenção (fls. 413-486), rechaçando as preliminares e defendendo a legalidade das cláusulas contratuais e dos encargos cobrados.

Foi concedida a gratuidade de justiça à ré/reconvinte (fls. 487) e regularizada a reconvenção no distribuidor (fls. 490-491).

A ré/reconvinte apresentou réplica à contestação da reconvenção (fls. 495-501).

É o relatório. **Fundamento e Decido.**

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, uma vez que a matéria controvertida é essencialmente de direito e os documentos acostados aos autos são suficientes para o deslinde da controvérsia.

Das Preliminares

A ré sustenta a incompetência deste Juízo, pugnando pela remessa dos autos ao foro de seu domicílio, em Osasco/SP, com base no art. 101, I, do Código de Defesa do Consumidor.

Contudo, a presente ação versa sobre direito real imobiliário e possui pedido de reintegração de posse. Nestes casos, a competência é de natureza absoluta, sendo determinada pelo foro da situação do imóvel, nos termos do art. 47, § 2º, do Código de Processo Civil. O imóvel objeto da lide situa-se na Comarca de Cotia/SP (fls. 1). Portanto, rejeito a preliminar.

A ré alega conexão com a Ação de Produção Antecipada de Provas nº



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE COTIA
FORO DE COTIA
2ª VARA CÍVEL
RUA TOPÁZIO, 585, Cotia - SP - CEP 06717-235

1001761-15.2022.8.26.0152, que tramita na 3ª Vara Cível desta Comarca.

Com efeito, há identidade de partes e da relação jurídica base. A prova pericial produzida naqueles autos, que apura a legalidade dos encargos contratuais (fls. 352-402, 407-411), é essencial para o julgamento do mérito desta demanda. A fim de se evitar decisões conflitantes, nos termos do art. 55, § 3º, do CPC, reconheço a conexão.

Todavia, o ajuizamento da ação de produção antecipada de provas não previne a competência para a ação principal (art. 381, § 3º, CPC). Ademais, sendo a presente ação de natureza principal e a outra acessória, a competência para julgamento conjunto é deste Juízo, nos termos do art. 61 do CPC. Oficie-se à 3ª Vara Cível solicitando a remessa dos autos nº 1001761-15.2022.8.26.0152 para julgamento em conjunto.

Indefiro, contudo, o pedido de suspensão, pois o feito será sentenciado com base na prova já produzida.

A ré impugna o valor da causa atribuído pela autora (R\$ 189.000,00), sustentando que deveria corresponder ao valor atualizado do contrato acrescido dos pedidos indenizatórios.

O valor da causa na ação que tem por objeto a rescisão de negócio jurídico deve corresponder ao valor do ato, conforme o art. 292, II, do CPC. O valor do contrato é de R\$ 189.000,00 (fls. 58). Portanto, correto o valor atribuído pela autora. Rejeito a preliminar.

Do Mérito - Ação Principal e Reconvenção

A relação jurídica entre as partes é de consumo, aplicando-se as normas do Código de Defesa do Consumidor, por se enquadrarem as partes nos conceitos de consumidor e fornecedor (arts. 2º e 3º, do CDC).

A principal tese defensiva da ré/reconvinte reside na alegação de capitalização indevida de juros (anatocismo) embutida no sistema de amortização pela Tabela Price, previsto contratualmente na cláusula 13ª do termo de entrega de chaves (fls. 56).

O laudo pericial contábil, produzido nos autos da ação de produção antecipada de provas (fls. 352-402 e 407-411), concluiu pela existência de capitalização mensal de juros no cálculo das prestações. O perito judicial, José Carlos Del Nero Mecca, afirmou categoricamente: "a perícia conferiu todos os quadros e anexos, e sugeriu como aplicação de JUROS SIMPLES, o denominado MAJS - Método de Amortização a Juros Simples, do renomado Prof. ZAPPA HOOG, o qual apurou uma diferença a favor da Requerida no valor de R\$. 98.757,81". Em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE COTIA
FORO DE COTIA
2ª VARA CÍVEL
RUA TOPÁZIO, 585, Cotia - SP - CEP 06717-235

esclarecimentos, o perito reafirmou que "*A Tabela Price capitaliza juros em periodicidade em todas as parcelas, nesse caso, mensalmente registrando juros sobre o capital inicial e acumulando juros sobre juros.*" (fls. 410).

A autora/reconvinda, sendo construtora e incorporadora, **não** integra o Sistema Financeiro Nacional (SFN), razão pela qual lhe é vedada a capitalização mensal de juros em contratos de financiamento imobiliário, ainda que expressamente pactuada, nos termos da Súmula 121 do STF. A permissão contida no art. 5º, § 2º, da Lei nº 9.514/97 não se estende à capitalização mensal de juros por parte de quem não é instituição financeira.

O Superior Tribunal de Justiça, em sede de recurso repetitivo (REsp 1.061.530/RS - Tema 28), consolidou o entendimento de que o reconhecimento da abusividade nos encargos exigidos no período da normalidade contratual (juros remuneratórios e capitalização) descaracteriza a mora.

No caso em tela, a cobrança de juros capitalizados mensalmente configura encargo abusivo no período de normalidade contratual. Portanto, a mora da ré/reconvinte está descaracterizada, o que impõe a improcedência do pedido de rescisão contratual por inadimplemento.

Acolhida a tese de revisão contratual, o saldo devedor deverá ser recalculado desde a origem, expurgando-se a capitalização mensal de juros, aplicando-se juros de forma simples, à taxa de 1% ao mês, conforme pactuado. O valor apurado em liquidação de sentença deverá ser pago pela ré/reconvinte de forma parcelada, nos termos do contrato revisado.

Da Substituição do IGP-M pelo IPCA

A reconvinte pleiteia a substituição do índice de correção monetária (IGP-M) pelo IPCA no período de 2020 a 2022, em razão da onerosidade excessiva decorrente da pandemia de COVID-19.

O contrato estabelece o IGP-M como índice de correção após a conclusão da obra (cláusula 8.2, fls. 55). A eleição de tal índice é válida. Contudo, a variação abrupta e desproporcional do IGP-M nos anos de 2020 e 2021, em decorrência de evento imprevisível (pandemia), tornou a obrigação excessivamente onerosa para a consumidora, justificando a intervenção judicial para restabelecer o equilíbrio contratual, com base nos arts. 6º, V, do CDC, e 317 e 478 do Código Civil. Assim, acolho o pedido para determinar a substituição do IGP-M pelo IPCA como índice de correção monetária das parcelas vencidas e vincendas no período de março de 2020 a dezembro de 2022.

Dos Encargos Moratórios



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE COTIA
FORO DE COTIA
2ª VARA CÍVEL
RUA TOPÁZIO, 585, Cotia - SP - CEP 06717-235

A cláusula 10ª do contrato original (fls. 55) prevê multa de 10% e juros de mora de 3% ao mês em caso de atraso. Tais percentuais são abusivos e contrariam o art. 52, § 1º, do CDC (que limita a multa a 2%) e a jurisprudência (que limita os juros de mora a 1% ao mês). Acolho o pedido revisional para limitar a multa de mora a 2% sobre o valor da prestação e os juros de mora a 1% ao mês.

Da Devolução dos Valores Pagos a Maior

Reconhecida a abusividade dos encargos, os valores pagos a maior pela reconvinte, a serem apurados em liquidação de sentença, deverão ser restituídos, de forma simples, por não se vislumbrar má-fé da reconvinda na cobrança dos encargos contratualmente previstos, admitindo-se a compensação com o saldo devedor recalculado.

Da Nulidade das Cláusulas do Aditivo e da Taxa de Cessão

A reconvinte requer a declaração de nulidade das cláusulas 15 e 15.1 do aditivo de 27 de novembro de 2020 (fls. 77), que adequaram as penalidades rescisórias à Lei nº 13.786/2018. Tendo em vista a improcedência do pedido de rescisão, a análise de tais cláusulas fica prejudicada.

A cláusula 18ª do contrato original (fls. 57), que prevê a cobrança de taxa de 3% sobre o valor atualizado do contrato para a cessão de direitos, é abusiva, pois impõe ao consumidor uma desvantagem exagerada (art. 51, IV, CDC). Acolho o pedido para declarar sua nulidade.

Ante o exposto:

1. **JULGO IMPROCEDENTE** a ação principal movida por **INDASE INCORPORADORA LTDA** em face de **JANE DENISE RIBEIRO GALDINO DA SILVA**, nos termos do art. 487, I, do CPC. Condene a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa principal.
2. **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a reconvenção proposta por **JANE DENISE RIBEIRO GALDINO DA SILVA** em face de **INDASE INCORPORADORA LTDA**, para: a) **Determinar** a revisão do contrato, expurgando-se a capitalização mensal de juros, devendo o saldo devedor ser recalculado com a aplicação de juros simples de 1% ao mês desde a origem; b) **Determinar** a substituição do IGP-M pelo IPCA como índice de correção monetária das parcelas vencidas e vincendas no período de março de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE COTIA
FORO DE COTIA
2ª VARA CÍVEL
RUA TOPÁZIO, 585, Cotia - SP - CEP 06717-235

2020 a dezembro de 2022; c) **Declarar** a abusividade dos encargos moratórios, limitando a multa de mora a 2% e os juros de mora a 1% ao mês; d) **Condenar** a reconvinde à restituição, de forma simples, dos valores pagos a maior pela reconvinde, a serem apurados em liquidação de sentença, corrigidos monetariamente desde cada desembolso e com juros de mora de 1% ao mês a partir da citação na reconvenção, admitida a compensação com o saldo devedor recalculado; e) **Declarar** a nulidade da cláusula 18ª do contrato original, que prevê a cobrança de taxa de cessão.

Diante da sucumbência recíproca na reconvenção, condeno cada parte ao pagamento de 50% das custas e despesas processuais da reconvenção. Fixo os honorários advocatícios em 10% sobre o valor do proveito econômico obtido pela reconvinde (valor a ser restituído), a serem pagos pela reconvinde, e em 10% sobre a parte dos pedidos em que a reconvinde sucumbiu (repetição em dobro e nulidade das cláusulas rescisórias), a serem pagos pela reconvinde, observada a gratuidade de justiça concedida.

Oficie-se à 3ª Vara Cível desta Comarca, comunicando o teor desta sentença e solicitando a remessa dos autos do processo nº 1001761-15.2022.8.26.0152 para apensamento e arquivamento conjunto.

Transitada em julgado, arquivem-se os autos.

P.R.I.

Cotia, 25 de julho de 2025.

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