



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA ESTADUAL**  
**Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina**  
**2ª Vara Cível da Comarca de Palhoça**

Avenida Hilza Terezinha Pagani, 409 - Bairro: Passa Vinte - CEP: 88132256 - Fone: 48 3287-5515 - Email:  
palhoca.civel2@tjsc.jus.br

**PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 0307336-71.2018.8.24.0045/SC**

**AUTOR:** ALINE MENDES SCREMIN

**RÉU:** PAYSAGE PARQUE VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

**RÉU:** CSEK PARTICIPACOES LTDA

**RÉU:** LOGOS COMPANHIA SECURITIZADORA S/A

**SENTENÇA**

**Aline Mendes Scremin**, qualificada na inicial, por meio de procurador habilitado, ingressou com a presente **Ação Revisional de Contrato** em face de **Paysage Parque Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda., CSEK Participações Ltda., e Logos Companhia Securitizadora S.A.**, igualmente qualificados.

De forma resumida, a autora alegou que celebrou com os réus Contrato de Compra e Venda de um lote de terreno situado na Rua VT-19, designado por lote nº. 06 da Quadra "A16" do Loteamento Parque Vale Verde, sendo ajustado pagamento mediante uma entrada e o parcelamento do valor restante em 180 parcelas iguais e sucessivas. Aduziu que no contrato foram incluídas cláusulas abusivas, tais como o cálculo das parcelas financiadas mediante aplicação do método da Tabela Price, geradora de anatocismo. Além disso, foi previsto o pagamento mensal da quantia de R\$ 20,00 a título de taxa de administração de crédito. Aduziu que houve atraso de seis meses na entrega do imóvel e que, portanto, faz jus ao recebimento de multa a ser paga pelos réus, equivalente a 10% do valor do imóvel, bem como o pagamento de indenização de 0,5% ao mês pela fruição do imóvel em decorrência do atraso na entrega. Por fim, pleiteou o ressarcimento dos honorários do perito que elaborou o cálculo que instruiu a inicial. Requereu antecipação de tutela para suspender os efeitos da mora, em razão da inadimplência, bem como autorização para realizar o depósito judicial do valor incontroverso.

Após emenda da inicial (evento 8), a inicial foi recebida e concedidos os benefícios da justiça gratuita em favor da autora. O pedido de antecipação de tutela foi indeferido, sendo determinada a citação dos réus.

Citados, apenas os réus Paysage Parque Verde Empreendimentos Imobiliários Ltda. e CSEK Participações Ltda. apresentaram contestação, aduzindo a prejudicial de mérito de prescrição. No mérito, defenderam a validade do contrato pactuado e a legalidade da Tabela Price prevista no instrumento, pois sustentam estar autorizados a contratar pelas mesmas regras do Sistema Financeiro Imobiliário – SFI. Impugnaram o laudo pericial apresentado na inicial, por se tratar de prova unilateral. Argumentaram a inexistência de atraso na entrega do imóvel e, pelo Princípio da Eventualidade, havendo entendimento de atraso na entrega, aduziram a impossibilidade de condenação por indenização por atraso na obra e mais taxa de fruição do bem, por caracterizarem bis in idem. Por fim, em caso de revisão das cláusulas contratuais, requereram o termo inicial dos juros moratórios a partir do trânsito em julgado da sentença.

Manifestação à contestação no evento 34.

**0307336-71.2018.8.24.0045**

**310013367386.V5**



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA ESTADUAL**  
**Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina**  
**2ª Vara Cível da Comarca de Palhoça**

Intimadas as partes para especificarem as provas que pretendiam produzir, ambas se manifestaram requerendo o julgamento antecipado.

Vieram os autos conclusos para sentença.

É o relatório.

Decido.

Trata-se de Ação Revisional de Contrato de Compra e Venda.

Do julgamento antecipado:

As provas já existentes nos autos são suficientes para a formação da convicção e a solução da controvérsia, sendo dispensável a abertura de fase instrutória específica. Assim, na forma do art. 355, inciso I, do CPC, julgo o feito antecipadamente.

Da revelia do terceiro réu:

Cumprido destacar que o terceiro réu, Logos Companhia Securitizadora S.A., validamente citado (evento 24), deixou transcorrer *in albis* o prazo para apresentação de resposta.

Faz-se necessário declarar, portanto, a ocorrência de revelia do terceiro réu, cujos efeitos, contudo, não são aplicados no caso destes autos.

Nos termos do art. 345, I, do Código de Processo Civil, quando há litisconsórcio passivo e um dos réus contesta a ação, o que é o caso dos autos (evento 28), não são imediatamente reputados como verdadeiros os fatos afirmados pela parte autora na exordial.

Da prejudicial de mérito:

A parte ré arguiu a prejudicial de mérito da prescrição, sob o argumento de que a pretensão autoral trata-se de ressarcimento por reparação civil, hipótese sujeita ao prazo prescricional de três anos previsto no art. 206, § 3º, inciso V, do Código Civil.

Todavia, não assiste razão à parte ré, porque o substrato da pretensão é a nulidade/abusividade de cláusulas contratuais, razão pela qual deve incidir o comando subsidiário do art. 205, que diz ser de dez anos o prazo prescricional, conforme entendimento já consagrado no âmbito do STJ, que definiu que o prazo prescricional na responsabilidade contratual é o decenal:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA NO RECURSO ESPECIAL. DISSENSO CARACTERIZADO. PRAZO PRESCRICIONAL INCIDENTE SOBRE A PRETENSÃO DECORRENTE DA RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL. INAPLICABILIDADE DO ART. 206, § 3º, V, DO CÓDIGO CIVIL. SUBSUNÇÃO À REGRA GERAL DO ART. 205, DO CÓDIGO CIVIL, SALVO EXISTÊNCIA DE PREVISÃO EXPRESSA DE PRAZO DIFERENCIADO. CASO CONCRETO QUE SE



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA ESTADUAL**  
**Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina**  
**2ª Vara Cível da Comarca de Palhoça**

SUJEITA AO DISPOSTO NO ART. 205 DO DIPLOMA CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA PROVIDOS. I - Segundo a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, os embargos de divergência tem como finalidade precípua a uniformização de teses jurídicas divergentes, o que, in casu, consiste em definir o prazo prescricional incidente sobre os casos de responsabilidade civil contratual. II - A prescrição, enquanto corolário da segurança jurídica, constitui, de certo modo, regra restritiva de direitos, não podendo assim comportar interpretação ampliativa das balizas fixadas pelo legislador. III - A unidade lógica do Código Civil permite extrair que a expressão "reparação civil" empregada pelo seu art. 206, § 3º, V, refere-se unicamente à responsabilidade civil aquiliana, de modo a não atingir o presente caso, fundado na responsabilidade civil contratual. IV - Corroborando com tal conclusão a bipartição existente entre a responsabilidade civil contratual e extracontratual, advinda da distinção ontológica, estrutural e funcional entre ambas, que obsta o tratamento isonômico. V - O caráter secundário assumido pelas perdas e danos advindas do inadimplemento contratual, impõe seguir a sorte do principal (obrigação anteriormente assumida). Dessa forma, enquanto não prescrita a pretensão central alusiva à execução da obrigação contratual, sujeita ao prazo de 10 anos (caso não exista previsão de prazo diferenciado), não pode estar fulminado pela prescrição o provimento acessório relativo à responsabilidade civil atrelada ao descumprimento do pactuado. **VI - Versando o presente caso sobre responsabilidade civil decorrente de possível descumprimento de contrato de compra e venda e prestação de serviço entre empresas, está sujeito à prescrição decenal (art. 205, do Código Civil).** Embargos de divergência providos. (REsp 1281594/SP, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, Rel. p/ Acórdão Ministro FELIX FISCHER, CORTE ESPECIAL, julgado em 15/05/2019, DJe 23/05/2019) - sem grifo no original.

No mesmo sentido já decidiu nosso Egrégio Tribunal de Justiça:

**AÇÃO INDENIZATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL NA DATA PACTUADA. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL PRONUNCIADA NA ORIGEM AFASTADA. PRAZO DECENAL (ART. 205, CC/02). PRECEDENTES DO STJ E DESTA CORTE. RECURSO PROVIDO. CAUSA NÃO MADURA. RETORNO DOS AUTOS AO JUÍZO A QUO. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça "é firme no sentido de ser aplicável o prazo prescricional decenal previsto no artigo 205 do Código Civil às demandas fundadas em responsabilidade civil decorrentes de inadimplemento contratual.** Precedentes. Incidência da Súmula 83/STJ" (STJ - AgInt nos Edcl no REsp 1759657, Rel. Min. Raul Araújo) (TJSC, Apelação Cível n. 0303792-78.2017.8.24.0023, da Capital, rel. Maria do Rocio Luz Santa Ritta, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 28-04-2020) – sem grifo no original.

Assim, rejeito a prejudicial de mérito invocada pelos réus.

Do mérito:



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA ESTADUAL**  
**Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina**  
**2ª Vara Cível da Comarca de Palhoça**

A demanda versa sobre alegadas abusividades constantes no contrato de compra e venda de bem imóvel (lote de terreno em loteamento) firmado entre as partes.

Cumprе salientar que incide o Código de Defesa do Consumidor à relação entre as partes, tendo em vista que a autora e os réus se amoldam, respectivamente, aos conceitos de consumidor e fornecedor expressos pelos artigos 2º e 3º do CDC, fato que caracteriza a relação de consumo. É o que entende a jurisprudência catarinense:

**RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM DEVOLUÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS INICIAIS. IRRESIGNAÇÃO DA CONSTRUTORA, ORA DEMANDADA. CERCEAMENTO DE DEFESA. JULGAMENTO ANTECIPADO. PROVA DOCUMENTAL SUFICIENTE PARA POSITIVAR A PRETENSÃO. PROVA TESTEMUNHAL DISPENSÁVEL. PRINCÍPIO DO LIVRE CONVENCIMENTO. Não ocorre cerceamento de defesa na hipótese em que o magistrado entende que o feito está suficientemente instruído e julga a causa sem a produção de prova testemunhal ou pericial, pois os princípios da livre admissibilidade da prova e do livre convencimento permitem ao julgador determinar as provas que entende necessárias à instrução. **RELAÇÃO CONSUMERISTA. APLICAÇÃO DO CDC. Cabível a aplicação das normas previstas no CDC aos contratos de promessa de compra e venda de imóvel quando o alienante enquadrar-se no conceito de fornecedor, conforme o art. 3º da Lei nº 8.078/90, e o adquirente figurar como destinatário final, nos termos do art. 2º do Microsistema. CONTRATO DE ADESÃO. RELAÇÃO DE NATUREZA CONSUMERISTA. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. A presença da hipossuficiência do consumidor ou a verossimilhança das suas alegações autoriza a inversão do ônus da prova, por aplicação do disposto no art. 6º, inciso VIII, do Código de Defesa do Consumidor. [...] RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSC, Apelação Cível n. 0302158-69.2014.8.24.0082, da Capital, rel. Gilberto Gomes de Oliveira, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 11-10-2016) – sem grifo no original.****

Além da aplicação do CDC ao caso concreto, é certa a possibilidade de revisão dos contratos de adesão (art. 54, do CDC), sem que isso importe na invalidade da avença em seu todo, nos precisos termos do art. 51, § 2º, também do CDC.

A possibilidade de análise judicial dos contratos não é incompatível com o princípio do *pacta sunt servanda*, uma vez que referido princípio não trata de dogma intransponível e inatingível, sendo certo que ao Poder Judiciário é cabível relativizar a força vinculante dos contratos em certas circunstâncias excepcionais ou extraordinárias, que indiquem previsão de excessiva onerosidade no cumprimento da obrigação (art. 6, inciso V, do CDC).

Por conseguinte, todas as cláusulas obscuras, claras, destacadas ou não, serão interpretadas a favor do consumidor, mantendo-se também sempre o norte das cláusulas insertas de forma clara e objetiva que geraram direitos e obrigações entre as partes aderentes. Portanto, possível a relativização da *pacta sunt servanda*, sendo perfeitamente cabível a revisão contratual.



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA ESTADUAL**  
**Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina**  
**2ª Vara Cível da Comarca de Palhoça**

A revisão contratual, por sua vez, deve observar a insurgência do consumidor, limitando-se a analisar aquilo que foi apontado como abusivo ou indevido, mantendo-se inalteradas as demais cláusulas não questionadas.

Nesse contexto, são pontos específicos de insurgência da consumidora os seguintes aspectos do contrato firmado entre as partes: (i) a composição dos juros mediante a aplicação do método da Tabela Price, geradora de anatocismo; (ii) a cobrança mensal da quantia de R\$ 20,00 a título de taxa de administração de crédito; (iii) o atraso de seis meses na entrega do imóvel e que, portanto, faz jus ao recebimento de multa a ser paga pelos réus, equivalente a 10% do valor do imóvel, bem como o pagamento de indenização de 0,5% ao mês pela fruição do imóvel; (iv) o ressarcimento dos honorários do perito que elaborou o cálculo que instruiu a inicial; (v) a suspensão dos efeitos da mora.

Da Tabela Price:

A autora alegou a abusividade da utilização pelos réus do método de atualização da Tabela Price e da capitalização de juros no contrato de compra e venda garantida por alienação fiduciária.

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:

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE PAGAMENTO. FINANCIAMENTO CONCEDIDO PELA PRÓPRIA CONSTRUTORA/INCORPORADORA.**





**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA ESTADUAL**  
**Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina**  
**2ª Vara Cível da Comarca de Palhoça**

TUTELA DE URGÊNCIA CONCEDIDA PARCIALMENTE À VISTA DA UTILIZAÇÃO, NO CÁLCULO DOS JUROS INCIDENTES SOBRE O SALDO DEVEDOR, DA TABELA PRICE. MÉTODO QUE IMPORTA CAPITALIZAÇÃO DOS JUROS. PRÁTICA VEDADA PELO ORDENAMENTO JURÍDICO. EXEGESE DA SÚMULA 121 DO STF. INCORPORADORA QUE NÃO SE INSERE NO ÂMBITO DO SFI - SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO PARA FINS DE UTILIZAÇÃO DAS PRERROGATIVAS ESPECIAIS TIMBRADAS NA LEI N. 9.514/1997, AINDA QUE CONSIDERADAS AS ALTERAÇÕES TRAZIDAS PELA LEI N. 10.931/2004. ELISÃO DA MORA QUE É CONSEQUÊNCIA LÓGICA DA CONCESSÃO DA TUTELA DE URGÊNCIA, NO SENTIDO DE REVISAR AS PARCELAS MENSAS DO PACTO. SUJEIÇÃO AO PAGAMENTO ESCORREITO DOS VALORES INCONTROVERSOS, ASSIM DEFINIDOS EM DECISÃO JUDICIAL, QUE PRESERVA, TANTO QUANTO POSSÍVEL, OS INTERESSES DA PARTE RÉ/CREDORA. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA MANTIDA. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 4017411-86.2016.8.24.0000, de Joinville, rel. Jorge Luis Costa Beber, Primeira Câmara de Direito Civil, j. 22-06-2017) – sem grifo no original.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO. DECISÃO AGRAVADA QUE INDEFERIU A TUTELA DE URGÊNCIA. RECURSO DOS AUTORES. INSURGÊNCIA COM RELAÇÃO À UTILIZAÇÃO DA VARIAÇÃO ACUMULADA DO IGP-M. INEXISTÊNCIA DE ABUSIVIDADE. RESÍDUO INFLACIONÁRIO QUE REPRESENTA ATUALIZAÇÃO DO PODER DE COMPRA E IMPORTA EM MECANISMO QUE IMPEDE A DESVALORIZAÇÃO DO MONTANTE FINANCIADO PELO DECURSO DO TEMPO. PRECEDENTES. PRETENSÃO INACOLHIDA. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA E IMÓVEL CELEBRADO ENTRE PESSOAS FÍSICAS E INCORPORADORA. PARTE DEMANDADA QUE NÃO ESTÁ INSERIDA NO ÂMBITO DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DAS PRERROGATIVAS PREVISTAS NA LEI N. 4.380/1964. UTILIZAÇÃO DA TABELA PRICE SOBRE O SALDO DEVEDOR. MÉTODO QUE IMPORTA EM CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. PRÁTICA VEDADA. DECISÃO REFORMADA. "Em se tratando de contratos de compra e venda de imóvel, somente é permitida a capitalização dos 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, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 16-12-2014) DEPÓSITO JUDICIAL DOS VALORES INCONTROVERSOS. MORA AFASTADA. CONSEQUÊNCIA LÓGICA DA CONCESSÃO DE TUTELA DE URGÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE DE INSCRIÇÃO DOS NOMES DOS DEVEDORES NOS ÓRGÃOS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA ESTADUAL**  
**Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina**  
**2ª Vara Cível da Comarca de Palhoça**

PROVIDO. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 4015045-74.2016.8.24.0000, de Biguaçu, rel. André Carvalho, Sexta Câmara de Direito Civil, j. 20-11-2018) – sem grifo no original.

Assim, o argumento apresentado para legitimar a cobrança de acordo com a Tabela Price não encontra amparo no ordenamento jurídico, sendo, portanto, indevida sua incidência, ainda que prevista no contrato. Nesse caso, deve ser aplicada a regra geral, afastando a capitalização mensal e aplicando apenas os juros simples.

Da taxa de administração:

A autora se insurgiu quanto à cobrança de taxa de administração de crédito estipulada contratualmente no patamar de R\$ 20,00 por mês.

A abusividade decorrente da imposição mensal de tal encargo é evidente. Isso porque, *"na linha dos precedentes desta Corte, é abusiva a incidência, mês a mês, da "taxa de cobrança de serviço" ou "taxa de administração de crédito", também conhecida como "comissão de concessão de crédito" (...)"*. (Agravo Regimental no Recurso Especial n. 1171437/RS, rel. Min. Sidnei Beneti).

Neste sentido, a jurisprudência catarinense já decidiu:

**"APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DAS RÉS. (...) COBRANÇA DE TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DE CRÉDITO. NÃO OBSTANTE EXPRESSAMENTE PREVISTO NO PACTO, ALUDIDO ENCARGO SE MOSTROU ABUSIVO, POIS, ALÉM DE INCIDIR MENSALMENTE, ONERANDO SOBREMANEIRA OS CONSUMIDORES, A SUA INCIDÊNCIA NÃO RESTOU DEVIDAMENTE ESCLARECIDA E JUSTIFICADA, O QUE VIOLA O DIREITO À INFORMAÇÃO CONSTANTE NOS ARTS. 6º, III E 31, DO CDC. SENTENÇA MANTIDA INCÓLUME. HONORÁRIOS RECURSAIS. PRESENÇA DOS PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS. CABIMENTO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJSC, Apelação Cível n. 0306174-41.2018.8.24.0045, de Palhoça, rel. Cláudia Lambert de Faria, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 04-02-2020) - sem grifo no original.**

Logo, a anulação da cláusula que impõe o pagamento mensal de taxa de administração de crédito é medida de rigor.

Do atraso na entrega da obra e sua indenização:

São direitos básicos do consumidor, conforme se extrai do art. 6º do CDC, *"a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos"* (inciso VI). Para tanto, o diploma consumerista, diferentemente do Código Civil, optou pela responsabilidade objetiva, ou seja, retirou a necessidade de comprovação de culpa, ante a manifesta vulnerabilidade do consumidor (arts. 12 e 14 do CDC).



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA ESTADUAL**  
**Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina**  
**2ª Vara Cível da Comarca de Palhoça**

Desse modo, o fornecedor responderá pelos danos causados, ainda que não tenha incidido em uma das formas da culpa – negligência, imprudência ou imperícia –, bastando que o consumidor comprove o dano e o nexo de causalidade.

Inicialmente, registro inexistir no contrato a presença de cláusula de tolerância para a entrega do imóvel.

Com a ausência de cláusula de tolerância, a previsão de entrega do terreno objeto do contrato de compra e venda foi fixado no instrumento como sendo em 01/01/2015, incidindo a partir daí a mora dos réus.

Importante registrar que os réus negaram o atraso na entrega, argumentando que a data do registro imobiliário (01/07/2015) não corresponde à entrega da obra. Entretanto, não comprovaram a data diversa em que o terreno teria sido entregue à autora. Portanto, com o registro imobiliário regularizando a titularidade da adquirente, tem-se como entregue a obra, o que deve ser apontado como 01/07/2015.

No que tange ao pleito de inversão da cláusula penal em favor da requerente, considerando que o contrato objeto da lide prevê a penalidade apenas em proveito dos réus (vendedores), sem previsão para a inadimplência destes (como o atraso na entrega da obra), a matéria foi recentemente pacificada pelo Superior Tribunal de Justiça (TEMA 971), de relatoria do Ministro Luis Felipe Salomão:

*No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial (STJ, Tema 971, REsp n. 1.614.721, Min. Luis Felipe Salomão).*

Haverá, portanto, a inversão da cláusula penal em virtude da inadimplência da parte requerida, que atrasou a entrega da obra além do prazo pactuado.

A autora busca a condenação dos réus ao pagamento das cláusulas penais compensatória e moratória. No que tange à diferenciação entre as multas compensatória e moratória, leciona Flávio Tartuce:

*A multa admite uma classificação de acordo com aquilo com que mantém relação. No caso de mora ou inadimplemento parcial, é denominada multa moratória enquanto, no caso de inexecução total obrigacional, é chamada multa compensatória, de acordo com o art. 409 do CC. (Manual de direito civil. 8. ed. rev. atual. e ampl. - Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2018).*

Tratam-se de penalidades distintas, a cláusula penal compensatória se aplica aos casos de rescisão unilateral do contrato e a cláusula penal moratória se aplica aos casos de atraso injustificado no adimplemento da obrigação.

Como já adiantado, a autora busca a condenação dos réus ao pagamento das cláusulas penais compensatória e moratória. No entanto, fundamenta a incidência de ambas no mesmo fato: inadimplemento consistente em atraso na entrega da obra.





**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA ESTADUAL**  
**Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina**  
**2ª Vara Cível da Comarca de Palhoça**

Ora, "*a multa moratória e a compensatória (cláusula penal), quando oriundas da mesma causa, no caso, o inadimplemento, não podem ser cumuladas*" (TJSC, Apelação n. 0052718-47.2009.8.24.0023, da Capital, rel. Des. Luiz César Medeiros, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 29-08-2016).

Nesse sentido:

**CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSO DA RÉ. SUSCITADA A PRELIMINAR DE SUSPENSÃO DO FEITO ANTE A ORDEM EXARADA PELO EGRÉGIO STJ EM VIRTUDE DA AFETAÇÃO INERENTE AO TEMA 970. TEMA APRECIADO PELA CORTE SUPERIOR EM 25.06.2019 COM TRÂNSITO EM JULGADO EM 08.11.2019. INEXISTÊNCIA DE MOTIVOS PARA SUSPENDER-SE O PROCESSO. SUSCITADA EM PRELIMINAR DE CONTRARRAZÕES A VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. INSUBSISTÊNCIA. CLAREZA DAS RAZÕES E EXISTÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA À SENTENÇA. OBSERVÂNCIA DO DISPOSTO NO ART. 1.010, II, DO CPC. PROEMIAIS REJEITADAS. MÉRITO. ALEGAÇÃO DE QUE A AUTORA DEU CAUSA AO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL AO DEIXAR DE CONTRATAR O FINANCIAMENTO PARA A QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR. INSUBSISTÊNCIA. CLÁUSULA CONTRATUAL QUE EXPRESSAMENTE AUTORIZA A COMPRADORA A QUITAR O SALDO REMANESCENTE À VISTA, EM UMA ÚNICA PARCELA, QUANDO DA CONCLUSÃO DAS OBRAS E EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE. AUSÊNCIA DE TÉRMINO DO EMPREENDIMENTO INCONTROVERSA. IMPOSSIBILIDADE DE EXIGIR-SE DA AUTORA O ADIMPLEMENTO TOTAL DO DÉBITO ANTES DA ENTREGA DO IMÓVEL. TESE RECHAÇADA. RESCISÃO CABIDA. NECESSIDADE DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES RECEBIDOS. ARRAS CONFIRMATÓRIAS QUE DEVERÃO SER RESTITUÍDAS EM DOBRO. EXEGESE DO ARTIGO 418 DO CÓDIGO CIVIL. DANOS MATERIAIS. **INSURGÊNCIA DA RÉ QUANTO À CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES DERIVADO DE CLÁUSULA PENAL PREVISTA NO CONTRATO. ACOLHIMENTO. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DE MULTAS MORATÓRIA E COMPENSATÓRIA QUANDO O FATO GERADOR É O MESMO, IN CASU, INADIMPLEMENTO POR ATRASO DA OBRA. PRECEDENTES DO STJ. [...]** (TJSC, Apelação Cível n. 0306062-45.2017.8.24.0033, de Itajaí, rel. Des. Marcus Tulio Sartorato, Terceira Câmara de Direito Civil, j. 10-03-2020) - sem grifo no original.**

No caso, como a autora não busca a rescisão da avença, mas apenas a compensação pelos danos sofridos, cabível apenas a incidência da cláusula penal moratória, que observará o percentual de "0,5% (meio por cento) ao mês sobre o preço do imóvel constante do Quadro Resumo do Contrato", percentual presente no contrato firmado entre as partes.



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA ESTADUAL**  
**Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina**  
**2ª Vara Cível da Comarca de Palhoça**

Desse modo, os réus deverão arcar com o pagamento de cláusula penal moratória no importe de 0,5% (meio por cento) por mês sobre o preço do imóvel, que incidirá desde o dia seguinte ao fim do prazo previsto para a entrega (01/01/2015) até a data da entrega do bem (01/07/2015).

Contratação do perito:

Com fundamento na cláusula 4.1 do contrato, a autora pleiteou a condenação dos réus ao pagamento da quantia de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais), em razão da contratação de perito contábil para apuração do saldo devedor que entende correto.

O pedido de condenação, porém, não comporta acolhimento, por duas razões. Primeiro porque, a aplicação inversa da referida cláusula poderia ser possível para o caso de custos que viessem a ser expendido para exigir o cumprimento das obrigações contratuais, o que não configura o caso dos autos, pois a pretensão da autora funda-se na abusividade de cláusulas contratuais e o único descumprimento reconhecido, do atraso na entrega do imóvel, não dependeu da atuação do perito. Segundo porque não houve a comprovação da quantia despendida na contratação do profissional, não sendo possível exigir dos réus o pagamento de um custo não comprovado pela autora (caso este fosse devido).

Assim, no ponto, rejeito a pretensão.

Da descaracterização da mora e compensação dos valores:

No que tange à descaracterização da mora por supostas abusividades contratuais, entendo que o pleito merece acolhimento.

Extrai-se da Orientação n. 2 do STJ, que a descaracterização da mora deve ser declarada exclusivamente se analisada a existência de abusividade nos encargos exigidos na normalidade contratual em relação aos juros remuneratórios e capitalização de juros.

Nesse sentido:

"APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO REVISIONAL - CONTRATO DE CARTÕES DE CRÉDITO - SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA PROFERIDA SOB A ÉGIDE DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 1973 - RECURSO INTERPOSTO PELA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. [...] "MORA DEBITORIS" - NECESSIDADE DE AFERIÇÃO DE ABUSIVIDADES NO PERÍODO DA NORMALIDADE CONTRATUAL - ORIENTAÇÃO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - ENTENDIMENTO DA CÂMARA NO SENTIDO DE NÃO MAIS EXAMINAR A PRESENÇA DE ADIMPLENTO SUBSTANCIAL DA DÍVIDA - CASO CONCRETO EM QUE SE LIMITARAM OS JUROS COMPENSATÓRIOS À TAXA MÉDIA DE MERCADO E VEDOU-SE A INCIDÊNCIA DE ANATOCISMO EM QUALQUER PERIODICIDADE - DESCARACTERIZAÇÃO - ÓBICE DE EXIGÊNCIA DOS ENCARGOS ORIUNDOS DA IMPONTUALIDADE ATÉ A INTIMAÇÃO DA PARTE AUTORA PARA O PAGAMENTO DO DÉBITO APÓS APURAÇÃO DO "QUANTUM DEBEATUR" E DE INCLUSÃO DO NOME DO DEVEDOR EM CADASTROS DE RESTRIÇÃO CREDITÍCIA -



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA ESTADUAL**  
**Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina**  
**2ª Vara Cível da Comarca de Palhoça**

RECLAMO DESPROVIDO QUANTO À TEMÁTICA. A descaracterização da mora tem como pressuposto assente no Superior Tribunal de Justiça a abusividade dos encargos no período de normalidade contratual (juros remuneratórios e anatocismo). Ainda quanto ao tema, por muito, permanecera firme o entendimento nesta Segunda Câmara de Direito Comercial de que, além das ilegalidades no período da normalidade contratual, deveriam ser examinadas as peculiaridades de cada situação submetida à apreciação jurisdicional, ponderando-se a ocorrência, ou não, de adimplemento substancial da dívida, tanto pelo pagamento extrajudicial das prestações, como pela consignação de valores em Juízo. Não obstante, após intensos debates na sessão de julgamento de 21/7/2015, este Colegiado, de forma unânime, deliberou pela supressão de exame do segundo pressuposto (adimplemento substancial) em hipóteses desse jaez, passando a ser sopesada apenas a presença de exigências ilegais na normalidade contratual. Mesmo porque, coincidentes os efeitos práticos da descaracterização da mora e da suspensão desta (impossibilidade de exigência de encargos oriundos da impontualidade, inscrição em róis de inadimplentes, eventual manutenção na posse de bens), havendo a necessidade, em ambos os casos, de proceder-se à intimação da parte devedora após a apuração do montante devido, mediante o recálculo do débito" (TJSC, Apelação n. 0026057-31.2009.8.24.0023, da Capital, rel. Des. Robson Luz Varella, j. 9-8-2016) - sem grifo no original.

Considerando, então, que foram constatadas abusividades para o período de normalidade no tocante à capitalização de juros, **forçoso é reconhecer e descaracterizar a mora.**

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

A 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 das parcelas pagas, 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:

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. 1. RECURSO DA REQUERIDA a) PRELIMINAR. FALTA DE INTERESSE PROCESSUAL. INSUBSISTÊNCIA. REALIZAÇÃO DE ANTERIOR LEILÃO EXTRAJUDICIAL DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. RESCISÃO CONTRATUAL INEGÁVEL. AUTORA QUE, CONTUDO, POSSUI INTERESSE PROCESSUAL EM VER DECLARADA A NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REAVER OS VALORES PAGOS. PREFACIAL AFASTADA. b) MÉRITO. CONTRATOS DE PROMESSA DE



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA ESTADUAL**  
**Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina**  
**2ª Vara Cível da Comarca de Palhoça**

**COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS. PACTOS DE ADESÃO. POSSIBILIDADE DE MITIGAÇÃO DO PRINCÍPIO PACTA SUNT SERVANDA PARA VIABILIZAR A REVISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS PELA PROMISSÁRIA COMPRADORA, EM RAZÃO DA RESCISÃO DO CONTRATO, NO IMPORTE DE 45%. ABUSIVIDADE CONFIGURADA. RETENÇÃO QUE DEVE SER LIMITADA A 10%, COMO JÁ DETERMINADO PELO JUÍZO A QUO. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DE DESPESAS CONDOMINIAIS E IPTU. CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVÊ QUE O PAGAMENTO SERÁ, UNICAMENTE, DE RESPONSABILIDADE DA PROMITENTE COMPRADORA. INVIABILIDADE. INEXISTÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE QUE A AUTORA FOI IMITIDA NA POSSE DO IMÓVEL. APLICAÇÃO DO ENTENDIMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, ASSENTADO PELO RITO DOS RECURSOS REPETITIVOS (RESP N. 1345331/RS). JUROS DE MORA SOBRE A VERBA A SER RESTITUÍDA À AUTORA. PRETENSÃO DE APLICAÇÃO SOMENTE APÓS O TRÂNSITO EM JULGADO. POSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DE MORA ANTERIOR PELA PROMITENTE VENDEDORA. [...] (TJSC, Apelação Cível n. 0300015-47.2016.8.24.0047, de Papanduva, rel. Cláudia Lambert de Faria, Quinta Câmara de Direito Civil, j. 24-09-2019) - sem grifo no original.**

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, além de afastamento dos encargos da mora, em razão de sua descaracterização. Além disso, deve ser excluída a cobrança da taxa de administração de crédito mensal.

Deve ser considerado, inclusive, possibilitando a compensação, os valores a serem repetidos na forma simples à autora (em razão do anatocismo e da cobrança indevida da taxa de administração de crédito mensal), bem como os valores devidos a título de cláusula penal moratória decorrente do atraso na entrega do bem, conforme descrito nos tópicos anteriores.

Dispositivo.

Diante do exposto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** os pedidos formulados na inicial para o fim de **(i) DECLARAR** a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor e a possibilidade de revisão do contrato; **(ii) DECLARAR** vedada a capitalização composta de juros no contrato e a vedação de aplicação da Tabela Price, devendo ser aplicado sistema de amortização de juros simples; **(iii) DECLARAR A NULIDADE** da cláusula que impõe o pagamento mensal de taxa de administração de crédito; **(iv) RECONHECER** o atraso na entrega do imóvel e **CONDENAR** o primeiro e segundo réus a arcarem com o pagamento de cláusula penal moratória no importe de 0,5% (meio por cento) por mês sobre o preço do imóvel, que incidirá desde o dia seguinte ao fim do prazo previsto para a entrega (01/01/2015) até a data da entrega (01/07/2015); **(v) DECLARAR** descaracterizada a mora; **(vi) CONDENAR** o primeiro e segundo réus à compensação ou à repetição do indébito, na forma simples, dos valores pagos indevidamente de acordo com esta



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA ESTADUAL**  
**Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina**  
**2ª Vara Cível da Comarca de Palhoça**

sentença e apurados em sede de liquidação de sentença em favor da autora. Assim, a repetição ou compensação é simples e não em dobro, incidindo correção monetária pelo INPC desde o pagamento indevido e juros moratórios de 1% ao mês, contados a partir do trânsito em julgado.

Rejeito o pedido de condenação dos réus ao pagamento da quantia de R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais) pela contratação de perito contábil pela autora.

No mais, restam mantidas as demais cláusulas nos termos contratados.

Encerro a fase cognitiva do procedimento comum, com a resolução do mérito, na forma do art. 487, inciso I, do CPC.

Considerando que houve sucumbência parcial da autora, fixo os honorários advocatícios em 10% sobre o valor da condenação, a ser apurado em cumprimento de sentença e CONDENO os réus ao pagamento de 90% daquele montante ao procurador da autora; por sua vez, CONDENO a autora ao pagamento de 10%, do montante fixado, aos procuradores dos réus. Custas também na mesma proporção, observando-se a suspensão da exigibilidade das obrigações da autora pelo prazo legal, em razão da concessão dos benefícios da justiça gratuita.

Publique-se. Registre-se. Intime-se.

Certificado o trânsito em julgado e cumpridas as formalidades legais, arquivem-se os autos.

---

Documento eletrônico assinado por **CLAUDIA INES MAESTRI MEYER, 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 **310013367386v5** e do código CRC **dedcd82e**.

Informações adicionais da assinatura:  
Signatário (a): CLAUDIA INES MAESTRI MEYER  
Data e Hora: 20/4/2021, às 18:24:17

---

0307336-71.2018.8.24.0045

310013367386 .V5