

Na ação de consignação, depósito tem força para quitar débito, diz juíza

06/12/2023

Na ação de consignação, o depósito feito pelo comprador tem força de pagamento e impõe o reconhecimento da quitação do valor estabelecido no contrato de compra de imóvel.

Com esse entendimento, a juíza Alessandra Gontijo do Amaral, da 8ª Vara Cível de Goiânia, reconheceu a quitação do saldo devedor de um contrato de compra de imóvel e determinou a devolução de R\$ 3.770,37 pagos a mais pelos compradores.

O caso envolve a compra de um imóvel por um casal. De acordo com o contrato de cessão de direitos e transferência firmado com a imobiliária, o pagamento do bem seria feito mediante parcelas corrigidas pelo IGP-M, com acréscimo de juros de 0,70% ao mês. Ocorre que, mesmo pagando as prestações em dia, o casal notou que as parcelas e o saldo devedor aumentavam de forma acentuada.

Alegando abusividade dos encargos, o casal questionou o contrato em ação de revisão combinada com consignação em pagamento. Responsável por verificar a questão, um perito designado pela Justiça constatou que a empresa estava calculando o IGP-M de forma equivocada, gerando os aumentos sucessivos das parcelas. Assim, o saldo devedor deveria ser de R\$ 151.262,16, e não de R\$ 227.943,73, conforme cobrado pela imobiliária.

Em sua defesa, a empresa sustentou a legalidade da cobrança e pediu a rejeição da inicial. No decorrer da ação de consignação, contudo, os autores quitaram o saldo devedor alegado.

Ao analisar a ação, a juíza Alessandra do Amaral explicou que o caso deveria ser julgado à luz do Código de Defesa do Consumidor, já que autores e réus ocupavam, respectivamente, as posições de destinatário final do imóvel e fornecedor.

Em seguida, a juíza invocou o artigo 51 do CDC, que, segundo ela, “fere de nulidade cláusulas contratuais excessivamente onerosas” e autoriza a revisão contratual. A julgadora examinou, então, a aplicação do índice e o valor das prestações. Ela explicou que, com base no contrato, a autora se comprometeu a pagar 144 parcelas no valor inicial de R\$ 674,99, com índice de reajuste anual pelo IGP-M, mais os juros de 0,70% ao mês.

Sobre o índice, Alessandra explicou que “é pacífico o entendimento no sentido de que, em se tratando de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, é possível a cumulação do índice IGP-M contratado para a atualização das parcelas com a cobrança de juros no percentual de até 1% ao mês”.

Porém, continuou a juíza, a perícia atestou que o cálculo apresentado pela imobiliária não obedecia os termos do contrato, o que resultava em um percentual de reajuste muito superior ao IGP-M. Em seguida, ela observou que, considerando o trabalho do perito e os pagamentos feitos pelo casal na ação de consignação, o imóvel já estava quitado, inclusive com valor pago a mais.

“Logo, de rigor o reconhecimento de quitação da obrigação e a restituição do valor indevidamente pago. Isto posto, julgo parcialmente procedentes os pedidos iniciais, resolvendo o mérito da lide, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC, e reconheço a quitação do contrato firmado entre as partes”, concluiu a juíza.

Os autores da ação foram representados pelo advogado **Rafael Rocha Filho**, do escritório Rocha Advogados.

Clique [aqui](#) para ler a decisão
Processo 5492485-20.2019.8.09.0051

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-dez-06/na-acao-de-consignacao-deposito-tem-forca-para-quitar-debito-diz-juiza-3/>

Freepik



Segundo os autores, parcelas e saldo devedor aumentavam de forma acentuada