



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000003505

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010365-87.2022.8.26.0079, da Comarca de Botucatu, em que são apelantes JARDIM REGINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e SCOPEL SPE-01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL), são apelados ROSANA CRISTINA SCIENCIA DA SILVA PIZARRO e CELSO MANOEL PIZARRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CLAUDIO GODOY (Presidente) E ALBERTO GOSSON.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Botucatu

Apelação n. 1010365-87.2022.8.26.0079

Apelantes: URBPLAN DESENVOLVIMENTO URBANO S.A. e outro

Apelada: ROSANA CRISTINA SCIENCIA DA SILVA PIZARRO

Voto n.11090

APELAÇÃO – Revisão contratual – Contrato de Compra e Venda – Sistema de amortização – Parcial procedência – Insurgência da parte ré – Laudos técnicos produzidos em processos de natureza semelhante, com identidade de pedido, causa de pedir e polo passivo, divergindo apenas quanto à parte ativa – Instrumentos contratuais que se referem ao loteamento em questão que possuem natureza de contratos de adesão, seguindo o mesmo padrão – Aplicação do artigo 372 do Código de Processo Civil – Estudos técnicos que foram submetidos ao crivo do contraditório - Força probatória equivalente à perícia contábil - Laudos hígidos e conclusivos – O método de amortização, bem como o critério de cálculo dos juros e da correção monetária previstos no contrato, especificamente o sistema de amortização constante (SAC), não foi devidamente observado pela ré – A inobservância do sistema de amortização estipulado no instrumento contratual configura evidente inadimplemento – Comprovada a cobrança excessiva e indevida em sede de liquidação, impõe-se à ré a obrigação de restituir o montante em dobro – Exegese do artigo 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor - Ausência de engano justificável que pudesse amparar a adoção de critério diverso daquele expressamente previsto no instrumento contratual - Vantagem manifestamente desproporcional ao fornecedor, em prejuízo do consumidor – Recálculo das prestações, amortizações e do saldo devedor com base no sistema estipulado no contrato – Sentença mantida - Recurso não provido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 679/682, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial para condenar as rés ao recálculo das prestações, amortizações e do saldo devedor da parte autora, mediante a utilização do Sistema de Amortização Constante, dos índices de correção monetária (IPCA/IBGE) e dos juros simples de 1% ao mês, restituindo-se eventual indébito, em dobro, devidamente corrigido, pelos mesmos índices contratados.

Segundo os apelante-réus, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que a perita utilizou base teórica inconsistente e apresentou afirmações confusas. Argumentam que o sistema de amortização

adotado no contrato de compra e venda firmado entre as partes é o Sistema de Amortização Constante com Juros Simples (SACOC). Sustentam que, pela simples análise do extrato financeiro anexado aos autos, é possível constatar a inexistência de qualquer irregularidade na aplicação do reajuste monetário ou dos juros previstos contratualmente. Asseveram que o laudo técnico apresentado nos autos examinou de forma incorreta o sistema de amortização, aplicando regras de sistemas distintos nos cálculos realizados e apresentando inconsistências teóricas sobre o tema. No mérito, destacam que, desde o início, restou pactuado que as parcelas do saldo devedor seriam acrescidas de juros de 1% ao mês, calculados conforme o sistema de amortização constante com juros simples (SACOC), nos termos da Cláusula 2.1.2. do contrato. Ademais, sustentam que as prestações foram ajustadas para serem corrigidas mensalmente pelo índice IPCA/IBGE, conforme estipulado na Cláusula 2.1.3, item "D".

Argumentam, ainda, que o contrato firmado entre as partes não prevê qualquer cobrança diversa daquela ajustada, sendo que as parcelas sofreram reajustes mensais pelo IPCA/IBGE e os juros aplicados decorrem da remuneração de capital. Os apelantes alegam que é evidente que o pagamento de valores diferidos no tempo acarreta acréscimos no preço, a fim de preservar o valor da moeda ao longo do período de financiamento. Por outro lado, afirmam que a apelada não demonstrou de que maneira as cobranças seriam abusivas, tampouco indicou qual seria o valor efetivamente pago a maior ou o montante que entende ser devido. Reforçam que o contrato especifica as características do negócio, o preço ajustado e as condições de parcelamento, detalhando o período de financiamento, os valores de amortização, os juros aplicáveis e o índice de correção monetária, motivo pelo qual não há fundamento para revisão contratual. Subsidiariamente, na eventual hipótese de manutenção da condenação ao ressarcimento de valores, requerem que seja afastada a restituição em dobro, nos termos do artigo 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, visto que não se verifica, na hipótese, os requisitos necessários à aplicação da penalidade (fls. 685/702).

Recurso tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões pela apelada (fls. 786/790).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

Cuida-se de ação revisional de contrato. A parte autora expõe ter celebrado junto à parte ré, em 06.12.2009, o contrato particular de escritura de compra e venda de imóvel, com pacto de alienação fiduciária em garantia e outras avenças, tendo como objeto os lotes 14 e 15, da quadra F, localizados no loteamento "Residencial Jardim Regina", comercializado como "Portal Nova Cidade", situado na Rua Ulisses Rossi Grassi, na comarca de Botucatu. Aduz que o negócio jurídico foi pactuado pelo valor de R\$ 52.820,23 para o lote 14, mediante pagamento de um sinal de R\$ 6.019,08, com

amortização do saldo devedor em 156 parcelas mensais de R\$ 300,00, acrescidas de R\$ 32,21 por mês a título de seguro e taxa de administração de crédito, e pelo valor de R\$ 52.541,32 para o lote 15, com pagamento de um sinal de R\$ 5.842,72, amortizando-se o saldo devedor em 156 parcelas mensais de R\$ 299,35, também acrescidas de R\$ 32,14 mensais para os mesmos encargos, ambos os contratos adotando o Sistema de Amortização Constante (SAC), com correção monetária pelo IPCA/IBGE e incidência de juros simples de 1% ao mês. Alega que, no decorrer do ajuste, foi constatado um aumento abrupto e injustificado nos valores das prestações, motivando a análise de relatórios contábeis apresentados em outros processos envolvendo causas de pedir e pedidos similares, os quais indicam que as rés teriam descumprido o sistema de amortização pactuado, desconsiderando a aplicação de juros decrescentes. Ante o exposto, pleiteia a revisão do contrato, requerendo a aplicação correta do Sistema de Amortização Constante (SAC), com efeitos sobre a amortização do saldo devedor e correção monetária pelo IPCA, nos exatos termos pactuados contratualmente, postulando também a restituição integral dos valores pagos a maior, bem como a devolução em dobro das cobranças indevidas, referentes à taxa de administração e seguro.

Apresentada defesa e após o deslinde processual, sobreveio sentença de parcial procedência para condenar as rés ao recálculo das prestações, amortizações e do saldo devedor da parte autora, mediante a utilização do Sistema de Amortização Constante, dos índices de correção monetária (IPCA/IBGE) e dos juros simples de 1% ao mês, restituindo-se eventual indébito, em dobro, devidamente corrigido, pelos mesmos índices contratados.

Inconformada, a ré interpôs recurso de apelação às fls. 685/702.

Razão não lhe assiste.

Inicialmente, estamos diante de uma típica relação de consumo, uma vez que, de um lado, a autora da demanda se qualifica como consumidora, nos termos do artigo 2º do Código de Defesa do Consumidor, e, de outro, a parte ré é caracterizada como fornecedora, conforme o disposto no artigo 3º do mesmo diploma legal, estando, portanto, sujeita ao regime jurídico estabelecido pelo referido estatuto protetivo.

Observa-se que as partes celebraram contrato de compra e venda de imóvel em 06.12.2009, e, em razão das alegações autorais, a controvérsia da presente demanda refere-se à aplicação do sistema de amortização, bem como à apuração dos encargos contratuais, envolvendo o cálculo de juros e correção monetária, nos termos pactuados, com atualização pelo IPCA-e/IBGE e incidência de juros simples à razão de 1% ao mês.

A fim de elucidar a questão, a parte autora acostou, às fls. 638/666 e 667/674, laudos técnicos elaborados por profissional habilitado na área de contabilidade, produzidos em processos de natureza semelhante, com identidade de pedido, causa de pedir e polo passivo, divergindo apenas quanto à parte ativa.

E tal perícia contábil foi admitida pelo juízo *a quo*, sob

o fundamento de que os contratos celebrados pelas rés no loteamento denominado “Residencial Jardim Regina” possuem natureza de contratos de adesão, seguindo o mesmo padrão.

Nesse contexto, os estudos técnicos produzidos nos autos de n. 1009887-89.2016.8.26.0079 e nº 1009225-62.2015.8.26.0079 são aptos a elucidar as questões controvertidas trazidas à baila, notadamente porque as perícias realizadas naqueles processos foram devidamente submetidas ao contraditório.

Assim, aplica-se o teor do artigo 372 do Código de Processo Civil, que autoriza o magistrado a considerar como prova emprestada os documentos e elementos técnicos produzidos em outros processos, desde que submetidos ao contraditório, como ocorre na hipótese vertente. Desse modo, reputo que os laudos acostados às fls. 638/666 e 667/674 possuem força probatória equivalente à perícia contábil.

Por consequência, verifico que os laudos periciais estão respaldados em fundamentação técnica robusta e consistente, não se vislumbrando qualquer elemento capaz de desconstituir ou infirmar as conclusões exaradas pelos peritos, razão pela qual estas se revelam idôneas e plenamente válidas para subsidiar o deslinde da controvérsia.

Dessa forma, observa-se que a perita exarou a seguinte conclusão à fl. 663:

“Como as prestações estão incorretamente fixadas no plano de financiamento (o que é ocasionado principalmente pela falta de correção monetária dos valores de amortização), a migração do atual sistema PRATICADO (que se assemelha à uma tabela PRICE, diante do reduzido valor das prestações iniciais) para o sistema SAC gerará indébito de juros no início da Tabela.

E ainda, a *expert* esclareceu à fl. 672:

“A amortização não é atualizada na tabela aplicada pela Ré. Ou seja, a parte ré atualiza a parcela no momento da cobrança, todavia, o valor da atualização não é decrescido da dívida. Assim, a amortização não está sendo atualizada.

A alegação da Ré de que aplica atualização nos valores das parcelas é indiferente para a amortização, pois, os termos são diferentes. Amortização é aquilo que amortiza, que é abatido da dívida. Se a Ré cobra atualização da parcela apenas, mas, o valor da atualização não ingressa como parte da amortização da dívida, a atualização não é uma “amortização”.

Em uma tabela SAC OC, todo mês deve-se realizar a apuração do valor da amortização. Como já explanado no laudo já apresentado, o valor da amortização está “congelado” em _____ pelo prazo total do contrato.”

Diante dos elementos periciais analisados, infere-se que o método de amortização, assim como o critério de cálculo dos juros e da correção monetária previstos no contrato, especialmente no que concerne ao Sistema de Amortização Constante (SAC), não foram devidamente observados pela parte apelante.

Ora, a inobservância do sistema de amortização estabelecido no contrato configura evidente inadimplemento contratual, resultando em vantagem manifestamente desproporcional ao fornecedor em prejuízo do consumidor.

Assim, caso reste comprovada, em sede de liquidação, a cobrança excessiva e indevida em desfavor da parte apelada, impõe à ré a obrigação de restituir o montante em dobro, nos termos do artigo 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor, haja vista a ausência de engano justificável que possa amparar a adoção de critério diverso daquele expressamente previsto no instrumento contratual.

Dessa forma, revela-se acertada a sentença ao determinar que a ré proceda ao recálculo das prestações, amortizações e do saldo devedor com base no sistema SAC, conforme expressamente estipulado no contrato, aplicando-se a correção monetária pelo IPCA/IBGE e os juros simples de 1% ao mês, igualmente previstos no instrumento contratual.

Por fim, nada a modificar na r. sentença.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de 15% sobre o valor atualizado dado à causa, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais. Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora