



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000288092

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006571-41.2022.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que são apelantes ANDRÉ FONSECA PEREIRA e ELIANA CRISTINA ROSALINA FONSECA, é apelado CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **De ofício, anularam a sentença, com determinação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente sem voto), ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA E FRANCISCO GIAQUINTO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APEL. Nº: 1006571-41.2022.8.26.0602

COMARCA: SOROCABA

APTES.: ANDRÉ FONSECA PEREIRA E OUTRA

**APDA.: CDHU – COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO
PAULO**

JUIZ: JAIR ANTONIO PENA JUNIOR

VOTO Nº: 7218

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. REVISÃO DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. SENTENÇA ANULADA.

I. Caso em Exame: Ação revisional de contrato de financiamento imobiliário para adaptação de taxa de financiamento cumulada com pedido indenizatório. Os autores alegam ilegalidade dos encargos contratuais, indevida capitalização de juros, ilegalidade da Tabela Price, e cumulação indevida de coeficientes. Contrato firmado em 29.01.2003.

II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste em verificar a legalidade da capitalização de juros e a aplicação da Tabela Price no contrato de financiamento imobiliário.

III. Razões de Decidir: A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite a revisão de cláusulas abusivas, mitigando o princípio do pacta sunt servanda. O STJ consolidou entendimento de que a capitalização de juros em contratos do Sistema Financeiro da Habitação é vedada, sendo necessária prova técnica para aferir a prática.

IV. Dispositivo e Tese: Sentença anulada de ofício para realização de prova técnica sobre capitalização de juros.

Tese de julgamento: 1. A capitalização de juros em contratos do Sistema Financeiro da Habitação é vedada. 2. Necessidade de prova técnica para verificar a prática de anatocismo.

Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 98, § 3º. Lei n. 4.380/65.

Jurisprudência Citada: STJ, AgRg no REsp nº

1.363.814/PR, Rel. Min. Moura Ribeiro, Terceira Turma, j. 17.12.2015. STJ, REsp nº 1.070.297/PR, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, j. 09.09.2009. STJ, REsp nº 1.124.552/RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Corte Especial, j. 03.12.2014.

Vistos.

Trata-se de apelação contra sentença de fls. 263/269, que julgou improcedentes os pedidos formulados em “ação revisional de contrato de financiamento imobiliário para adaptação de taxa de financiamento c/c pedido indenizatório”, condenando os autores no pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa, com a ressalva do art. 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Recorrem os autores (fls. 276/311), sustentando a possibilidade de revisão do negócio jurídico firmado entre as partes, dada a ilegalidade dos encargos contratuais; ser indevida a capitalização de juros; a ilegalidade da utilização da Tabela Price; ser inadmissível a cumulação do “Coeficiente de Equalização de Taxas – CET” com o “Plano de Equivalência Salarial – PES”; que “*nos contratos de financiamento imobiliário é possível que conste cláusula limitando o percentual da renda do mutuário que irá adimplir as prestações do financiamento. Havendo este limite, quando a renda do mutuário diminuir, é evidente que as parcelas deverão ser reajustadas caso já estejam no limite previsto da referida cláusula*” (fls. 305); e que “*foi firmado o percentual máximo de 21,90% de comprometimento da renda familiar. O parágrafo 4º da Cláusula 11ª do contrato firmado prevê, nos casos de redução de renda por mudança ou perda de emprego, "o direito de renegociar as condições de amortização,*

(...) mediante a dilatação do prazo de liquidação do financiamento, observado o prazo máximo de prorrogação constante na Letra C deste contrato” (fls. 306). Alega que “os juros que foram pactuados naquele instrumento foram de NOVE vírgula zero cinco mil quinhentos e quarenta e oito milésimos por cento (9,05548%) como taxa efetiva e nominal de 8,7%; mas, como se vê da PLANILHA emitida pela Requerida e acostada aos autos, os juros praticados não obedeceram ao que ali foi pactuado, onde se percebe a incidência de juros de MAIS de 1%, com total afronta ao que está estabelecido no CONTRATO DE FINANCIAMENTO; E que, cumpre salientar que, a COBRANÇA não prevista no CONTRATO, como se vê da inclusa PLANILHA emitida pela Requerida, referente ao COEFICIENTE DO FUNDO DE COMPENÇÃO E VARIAÇÃO SALARIAL – FCVS 1,15%, representa na verdade um ENCARGO financeiro suplementar que, nada mais é do que juros embutidos, contrariando o disposto na Lei n. 4.380/65” (fls. 307); ser evidente o dano moral decorrente dos fatos.

Em juízo de admissibilidade, verifica-se que o recurso é tempestivo e foi regularmente processado, ausente preparo diante da gratuidade concedida (fls. 142/146); resposta às fls. 315/333.

É o relatório.

Cuida-se de “ação revisional de contrato de financiamento imobiliário para adaptação de taxa de financiamento c/c pedido indenizatório” referente ao “Instrumento Particular de Compra e Venda, Mútuo e Hipoteca de Imóvel” acostado às fls. 39/50, firmado entre as partes em 29.01.2003.

Os contratos de adesão, amplamente utilizados nas

múltiplas relações do cotidiano, não são, por si só, ilegais ou abusivos, até porque expressamente previstos no art. 54 do Código de Defesa do Consumidor.

Vê-se, portanto, que os autores aderiram de forma livre e consciente ao contrato firmado, não tendo alegado e provado a ocorrência de vício de consentimento de modo a invalidar toda a avença.

Também se sabe que a jurisprudência do Egrégio Superior Tribunal de Justiça admite a mitigação do princípio do *pacta sunt servanda* em relação a cláusulas abusivas. Confira-se:

“[...] 6. *O princípio do pacta sunt servanda não constitui óbice à revisão contratual, mormente ante os princípios da boa-fé objetiva, da função social que os embala e do dirigismo que os norteia. Precedentes. [...]*” (STJ, AgRg no REsp nº 1.363.814/PR, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, j. 17.12.2015, DJe 03.02.2016). E ainda: AgRg no AREsp nº 649.895/MS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, j. 05.05.2015, DJe 25.05.2015.

Pois bem.

O Egrégio Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento a respeito do tema envolvendo capitalização e Tabela Price no julgamento dos **Recursos Repetitivos n.ºs. 1.070.297/PR e 1.124.552/RS**, assim ementados:

“*RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS VEDADA EM QUALQUER PERIODICIDADE. TABELA PRICE. ANATOCISMO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7. ART. 6º, ALÍNEA “E”, DA LEI Nº 4.380/64. JUROS REMUNERATÓRIOS. AUSÊNCIA DE LIMITAÇÃO.*”

1. Para efeito do art. 543-C: 1.1. Nos contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, é vedada a capitalização de juros em qualquer periodicidade. Não cabe ao STJ, todavia, aferir se há capitalização de juros com a utilização da Tabela Price, por força das Súmulas 5 e 7.

1.2. O art. 6º, alínea "e", da Lei nº 4.380/64, não estabelece limitação dos juros remuneratórios.

2. Aplicação ao caso concreto: 2.1. Recurso especial parcialmente conhecido e, na extensão, provido, para afastar a limitação imposta pelo acórdão recorrido no tocante aos juros remuneratórios.” (REsp nº 1.070.297/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Segunda Seção, julgado em 9.9.2009, DJe de 18.9.2009, destaquei)

“DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. RESOLUÇÃO STJ N. 8/2008. TABELA PRICE. LEGALIDADE. ANÁLISE. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. APURAÇÃO. MATÉRIA DE FATO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS E PROVA PERICIAL.

1. Para fins do art. 543-C do CPC: 1.1. A análise acerca da legalidade da utilização da Tabela Price - mesmo que em abstrato - passa, necessariamente, pela constatação da eventual capitalização de juros (ou incidência de juros compostos, juros sobre juros ou anatocismo), que é questão de fato e não de direito, motivo pelo qual não cabe ao Superior Tribunal de Justiça tal apreciação, em razão dos óbices contidos nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

1.2. É exatamente por isso que, em contratos cuja capitalização de juros seja vedada, é necessária a interpretação de cláusulas contratuais e a produção de prova técnica para aferir a

existência da cobrança de juros não lineares, incompatíveis, portanto, com financiamentos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação antes da vigência da Lei n. 11.977/2009, que acrescentou o art. 15-A à Lei n. 4.380/1964.

1.3. Em se verificando que matérias de fato ou eminentemente técnicas foram tratadas como exclusivamente de direito, reconhece-se o cerceamento, para que seja realizada a prova pericial.

2. Recurso especial parcialmente conhecido e, na extensão, provido para anular a sentença e o acórdão e determinar a realização de prova técnica para aferir se, concretamente, há ou não capitalização de juros (anatocismo, juros compostos, juros sobre juros, juros exponenciais ou não lineares) ou amortização negativa, prejudicados os demais pontos trazidos no recurso.” (REsp nº 1.124.552/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Corte Especial, julgado em 3.12.2014, DJe de 2.2.2015, destaquei)

O financiamento imobiliário em análise foi contraído em 29.01.2003, portanto, ocasião em que a capitalização dos juros era prática vedada.

Nesse sentido o entendimento desta Egrégia Corte de Justiça:

“Compra e Venda – Pedido de revisão contratual – CDHU – Sentença de improcedência – Alegação de reajustes excessivos em desconformidade com o previsto no Plano de Equivalência Contratual e prática de capitalização de juros – Necessidade de apuração por meio de perícia contábil – Tema 572 – REsp 1.124.552-RS) – SENTENÇA ANULADA COM DETERMINAÇÃO.” (Apelação Cível nº 1000449-63.2022.8.26.0488; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de

Direito Privado; Data do Julgamento: 20.06.2024)

“APELAÇÃO. Ação revisional de contrato de financiamento. Improcedência da ação. Inconformismo dos autores, contra a r. sentença que julgou improcedente a ação revisional de contrato de compra e venda de bem imóvel derivada do Sistema Financeiro de Habitação – Imprescindibilidade de pronunciamento de expert, profissional especializado e imparcial, para constatação da eventual capitalização de juros (ou incidência de juros compostos, juros sobre juros ou anatocismo), que é questão de fato e não de direito - E. Superior Tribunal de Justiça, no Recurso Especial nº 1124552/RS, Relator o D. Ministro Luis Felipe Salomão. Sentença anulada. Recurso a que se dá provimento.” (Apelação Cível nº 1000448-72.2020.8.26.0157; Relator (a): Ernani Desco Filho; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 19.03.2024)

“AÇÃO REVISIONAL DE CLÁUSULA CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. “TABELA PRICE”. Julgamento da apelação confirmando a sentença de improcedência. REAPRECIÇÃO POR DETERMINAÇÃO DA PRESIDÊNCIA DE DIREITO PRIVADO. Precedente vinculante do Superior Tribunal de Justiça (REsp. 1.124.552/RS) que determina a realização de prova pericial em caso de alegação de aplicação incorreta da aludida tabela. CERCEAMENTO DE DEFESA CONFIGURADO. Precedentes. SENTENÇA ANULADA. Ausência de condenação em honorários. RECURSO PROVIDO.” (Apelação Cível nº 1004291-08.2022.8.26.0664; Relator (a): Fernando Marcondes; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 30.01.2024)

“Apelação. Compromisso de compra e venda. Revisão contratual, improcedência. Inconformismo dos autores.

Determinação da Presidência da seção de Direito Privado para reapreciação da matéria, no âmbito da orientação firmada em recurso repetitivo, tema 572/STJ. Art. 1.030, II, CPC. Alegação de irregularidades no reajuste das parcelas. Tabela price. Necessidade de produção de prova pericial. Sentença anulada, com determinação. Apelação provida.” (Apelação Cível nº 1001410-88.2022.8.26.0169; Relator (a): Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 19.12.2023)

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Ação revisional - Pretensão do autor à revisão do contrato para afastar-se o anatocismo, decorrente da utilização da "Tabela Price" bem como a contratação de seguro - Sentença que julgou improcedentes os pedidos – Irresignação - Acolhimento – Cerceamento de defesa configurado – Precedente vinculante do C. Superior Tribunal de Justiça que determina a realização de prova pericial, em caso de alegação de aplicação incorreta "Tabela Price" - Hipótese em que não se justificava o julgamento antecipado – Cerceamento de defesa configurado – Recurso provido.” (Apelação Cível nº 1004769-82.2022.8.26.0157; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 16.08.2023)

Assim, considerando a vedação da capitalização e o decidido pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça - ser questão de fato, anulo a r. sentença e determino a realização de prova técnica para aferir se, concretamente, há ou não capitalização de juros (anatocismo, juros compostos, juros sobre juros, juros exponenciais ou não lineares) ou amortização negativa.

Ante o exposto, o meu voto **anula a sentença, de ofício**, nos termos acima descritos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO

Relator