



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000292490

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1034475-80.2023.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante MARIA IZABEL BARBOSA DA SILVA, é apelado LOTEAMENTO RESIDENCIAL PARQUE GRAMADO SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, com observação. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 26 de março de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1034475-80.2023.8.26.0576.

Apelante: Maria Izabel Barbosa da Silva.

Apelado: Loteamento Residencial Parque Gramado SPE Ltda.

Ação: Alteração de Cláusula Contratual (índice de reindexação monetária).

Origem: 6ª Vara Cível de São José do Rio Preto.

Juiz de 1ª instância: Dr. Sergio Martins Barbatto Júnior.

Voto nº 14.811.

COMPRA E VENDA DE LOTE. Autora que pretende a revisão da avença, com substituição do índice de correção monetária (IPG-M) e dos juros compensatórios (0,7% a.m.) pela Tabela Sacre. Inviabilidade. Indexadores contratualmente ajustados. Ausência de concreta demonstração de onerosidade excessiva. IPG-M que não se mostra abusivo. Precedentes desta Corte. Juros pactuados que se mostram razoáveis e estão abaixo do limite legal e da média praticada pelo mercado à época da contratação. Cobrança de tais encargos autorizada pelo art. 5º, § 2º, da Lei nº 9.514/1997 mesmo às instituições que não integram o SFI, como na hipótese. Ajuste, todavia, que não previu a capitalização, que é possível, mas não obrigatória. Necessária a produção de perícia para averiguar se houve cobrança de juros sobre juros, como afirma a causa de pedir, para que, em caso positivo, sejam eles extirpados das parcelas vincendas e das vencidas desde o ajuizamento da ação. Ônus da prova exclusivo da ré, econômico inclusive, invertido ante a hipossuficiência técnica da autora. Sentença anulada. Recurso provido, com observação.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 184/186, cujo relatório se adota, que julgou improcedente o pedido.

Busca a autora a reforma do *decisum* monocrático porque: a) houve cerceamento de defesa, pois não foi analisado o requerimento de produção de prova pericial contábil; b) houve incidência de juros sobre juros, e aplicação de correção monetária *também sobre os juros da própria parcela, o que está absolutamente incorreto (sic)*; c) a ré atuou como instituição

financeira, a impor *cobrança de juros compensatórios pela venda do imóvel, como se banco fosse (sic)*; d) a requerida não poderia operar no Sistema Financeiro Imobiliário, tampouco exibiu a autorização do Conselho Monetário Nacional para fazê-lo; e) houve mera promessa de compra e venda de imóvel, oriunda de parcelamento de solo, sem possibilidade de cobrança de juros; f) a legalidade dos “juros no pé” abrange apenas os *contratos de compromisso de compra e venda de imóveis em construção sob o regime de incorporação imobiliária (sic)*; g) a apelada tem o dever de *promover os registros e entregar ao consumidor (recorridos nos autos) todos os registros acerca do verdadeiro negócio realizado (sic)*; h) sem o registro, não há falar em alienação fiduciária em garantia; i) *o contrato é uma verdadeira simulação (sic)*; j) *os recorrentes vêm depositando nos autos devendo, em sendo o caso, serem liberados – ainda que parcialmente – da obrigação (o que não se espera) pelo que já consignaram (sic)* (fls. 189/205).

Tempestiva e bem processada, com gratuidade (fls. 50/54), vieram aos autos contrarrazões (fls. 209/226).

É a síntese do necessário.

Ressalte-se, *prima facie*, que a relação jurídica *sub examine* é nitidamente de consumo e, por isso, impõe-se sua análise dentro do microssistema protetivo instituído pela Lei nº 8.078/90, em especial quanto à vulnerabilidade material e à hipossuficiência processual da consumidora.¹

Fixadas tais premissas, caracterizado o cerceamento de defesa, vinga o recurso para anular a r. sentença.

Com efeito, firmaram as partes *Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra* de lote residencial, mediante pagamento do preço de R\$ 52.800,00 em 146 parcelas de R\$ 578,55, acrescidas de correção monetária pelo IGP-M e juros de 0,7% a.m. (item 03 – fls. 26 + cláusula quarta – fls. 29).

¹ CDC, arts. 4º, I, c.c. 6º, VIII, c.c. 29.

O financiamento foi feito diretamente com a vendedora, sem a intermediação de casa bancária.

Na inicial, requereu a apelante a substituição dos indexadores pela Tabela Sacre, e, neste recurso, aduz que a apelada, por não integrar o Sistema Financeiro Imobiliário, sequer poderia cobrar juros compensatórios.

Nesse tópico, não tem razão a recorrente.

O art. 5º, § 2º, da Lei nº 9.514/1997, que regula o SFI, dispôs que *as operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI*; ao passo que os incisos I, II e II do *caput* do mesmo artigo autorizam sejam pactuados índices de reajuste, remuneração do capital e capitalização de juros.

O entendimento é esposado por esta Corte Bandeirante:

Promessa de compra e venda de imóveis. Ação revisional de contrato cumulada com pedido de repetição de indébito. Sentença de improcedência. Apelo dos autores. A revelia torna os fatos verdadeiros, mas não impede a análise de questões de direito, apreciadas regularmente na r. sentença e submetidas à revisão deste E. Tribunal no recurso. Contrato que previu expressamente o reajuste das parcelas pelo índice IGPM/FGV. Incabível a alteração do índice contratual de reajuste – do "IGP-M" para o "IPC-A" ou outro –, por inexistência de vício do consentimento quando da celebração do contrato e em razão da impossibilidade de fixação de índice unilateralmente indicado pela parte, notando-se que as diferenças entre os vários índices de reajuste tendem a diminuir com o decorrer do tempo, em médio prazo. Inexistência de

abusividade. Capitalização de juros. Autores que, na apelação, aduziram genericamente a ilegalidade da capitalização dos juros. Entretanto, a existência juros capitalizados, por si só, não é ilegal. Parcelamento do preço do imóvel diretamente com a vendedora, pessoa jurídica não integrante ao Sistema Financeiro de Habitação. Nos termos do § 2º do art. 5º da Lei 9.514/97, as operações de comercialização de imóveis com pagamento parcelado, em geral, poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI (sistema de financiamento imobiliário), dentre elas a capitalização dos juros (art. 5º, III, da Lei n. 9.514/97). Recurso não provido (g.n.).²

No mais, a interessada não demonstrou, de maneira concreta, a abusividade e/ou onerosidade excessiva decorrentes do índice de correção ajustado (IGP-M), a não se prestar para isso a tabela de fls. 41/49, que sequer o incluiu nos cálculos. A aplicação desse indexador, aliás, tem sido admitida por este Tribunal:

Apelação Cível – Compromisso de compra e venda de lote – Ação de revisão contratual – Alegação de ocorrência de abusividade na forma de atualização das parcelas do financiamento e aplicação dos juros – Sentença de improcedência do pedido – Sentença de improcedência do pedido – Insurgência do autor – Não cabimento – Requerimento de substituição do índice IGP-M pelo IPCA – Inadmissibilidade – Índice de atualização monetária contratualmente previsto – Inexistência de abusividade ou ilegalidade – Capitalização de juros não comprovada – Aplicação da Tabela Price – Legalidade – Amortização do principal acrescido de juros que tem por finalidade, justamente, a eliminação de saldo residual ao término do contrato – Precedentes do C. STJ e desta Câmara – Sentença

² TJSP, AC 1006357-60.2023.8.26.0361, rel. Moraes Pucci, j. 25.02.2025.

*mantida – Recurso não provido.*³

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO. AÇÃO DE REVISÃO E RESTITUIÇÃO. I – CASO EM EXAME 1. Apelação interposta em face de sentença que julgou improcedente o pedido de revisão das cláusulas de reajuste e correção monetária em contrato de compra e venda. Insurgência da parte Autora. II - QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Análise sobre abusividade na cobrança de parcelas contratuais, diante da aplicação do índice de reajuste. 3. Definição dos critérios para a configuração da onerosidade excessiva. 4. Análise sobre a violação do dever de informação. III RAZÕES DE DECIDIR 5. Legalidade das cláusulas de reajuste. IGP-M que é o índice aplicável no mercado imobiliário. Tabela "Price" que foi prevista no contrato como critério de amortização. 6. Informação clara e expressa dos critérios de reajuste. Inexistência de déficit de informação. 7. Onerosidade excessiva não configurada. Ausência de prova suficiente para demonstrar o prejuízo efetivo do consumidor com a onerosidade excessiva da prestação e o enriquecimento ou vantagem auferida pelo credor. IV DISPOSITIVO E TESE. 8. SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. Tese de julgamento "Não se vislumbra a quebra da base objetiva do negócio jurídico, mas aplicação do que foi expressamente entabulado pelos contratantes, não se configurando onerosidade excessiva" (...).⁴

Também não se vislumbra inadequação na cláusula contratual que previu a incidência de juros compensatórios, cuja cobrança, como visto, é autorizada por lei.

³ TJSP, AC 1011670-98.2022.8.26.0114, rel. Jane Franco Martins, j. 07.03.2025.

⁴ TJSP, AC 1003108-59.2022.8.26.0451, rel. Corrêa Patiño, j. 18.02.2025.

O montante pactuado (0,7% a.m.) se mostra razoável e, inclusive, estava baixo da média praticada pelo mercado à época da contratação (maio de 2014)⁵, bem como do limite legal vigente à época (1,0% a.m.).

Apesar disso, é certo que, no contrato *sub judice* (fls. 26/40), **não se identifica cláusula a autorizar em concreto a capitalização dos juros** (item 93 – fls 26 + cláusulas 2ª e 4ª – fls. 29); ao passo que a causa de pedir, **expressamente**, alega *que aplicação de juros mensais acarreta o anatocismo e a ilegal capitalização de juros (sic)* (fls. 07).

Em contrarrazões, limitou-se a vendedora a aduzir que existe *a possibilidade de capitalização de juros, consoante autorização contida no parágrafo 2º, do artigo 5º, da Lei 9.514/97 (sic)* (fls. 217 – g.n.), sem indicar qual cláusula do ajuste **efetivamente** autorizaria tal cobrança (**que não é obrigatória**) e sem impugnar especificamente as alegações autorais.

Sequer a r. sentença indica isso quando "saiu do abstrato" para a verificação "concreta". A anotada incorporação "nas parcelas futuras" diz respeito à correção monetária, **não** aos juros pactuados (fls. 186)

Por isso, cabível a produção de prova pericial – sob ônus **exclusivo** da fornecedora⁶, **econômico inclusive**, desde já **invertido** ante a hipossuficiência técnica da autora – para apurar se houve cobrança de juros capitalizados pela apelada, para que, em caso positivo, seja ela extirpada das parcelas vincendas e das vencidas desde o ajuizamento da ação, **ressalvada a incidência dos indexadores contratualmente ajustados** (correção monetária pelo IGP-M e juros simples de 0,7% a.m.).

⁵ Disponível em: <https://www3.bcb.gov.br/sgspub/consultarvalores/consultarValoresSeries.do?method=consultarValores>.

⁶ CPC, art. 373, II, c.c. CDC, art. 6º, VIII.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Ex positis, pelo meu voto, com observação,
DÁ-SE PROVIMENTO ao recurso no intuito de ANULAR a r.
sentença, a fim de que seja produzida prova pericial, nos termos da
motivação.

Eventuais embargos de declaração **serão** –
em princípio – julgados de modo virtual⁷, **salvo** interesse público
e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

⁷ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.