



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000295402

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002645-62.2021.8.26.0125, da Comarca de Capivari, em que é apelante BRUNA SALVADOR MACHADO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado OBRA GEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 27 de março de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1002645-62.2021.8.26.0125

APELANTE: BRUNA SALVADOR MACHADO

APELADO: OBRAGEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA E
OUTRO

ORIGEM: 1ª VARA DO FORO DE CAPIVARI

MAGISTRADO DE PRIMEIRO GRAU: LUCILLANA LUI ROOS DE
OLIVEIRA

VOTO Nº 12118

EMENTA:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL
– TABELA PRICE – A PREVISÃO CONTRATUAL DE
AMORTIZAÇÃO PELA TABELA PRICE (OU SISTEMA
FRANCÊS) NÃO CONSTITUI, POR SI SÓ,
ILEGALIDADE –PRECEDENTES DO C.STJ.
–RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto em face da
r. sentença de fls. 189/192, cujo relatório se adota, que julgou
improcedentes os pedidos formulados e condenou a autora a pagar as
custas judiciais e despesas processuais, bem como honorários advocatícios,
arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa, observando-se a
gratuidade de justiça que beneficia à autora.

Apela a autora afirmando ser vedado o uso da Tabela
Price em contratos firmados com incorporadoras, bem como que a Tabela
Price incide na capitalização e no anatocismo. Requer o provimento do
recurso para que sejam julgados os procedentes os pedidos formulados na
inicial (fls. 195/203).

Houve apresentação de contrarrazões (fls. 207/218).

É o relatório.

2. O apelo não deve ser provido.

A apelante celebrou “contrato de compra e venda de imóvel com pagamento parcelado de parte do preço, pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia” (fls. 18/44) com a apelada.

A dívida, no montante de R\$ 51.817,50, já deduzida a entrada de R\$ 6.657,50, foi dividida em 180 prestações mensais, acrescidas de juros de 12,000% ao ano, calculados pelo Sistema Tabela Price.

O sistema “Price” de amortização, também chamado método francês, não é vedado pelo ordenamento jurídico brasileiro, mormente quando sua aplicação decorre de previsão contratual expressa.

Confira-se, nesse sentido, o decidido pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. REVISÃO CONTRATUAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DESNECESSIDADE DA PROVA PERICIAL RECONHECIDA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. REEXAME DE FATOS E PROVAS. COBRANÇA DE CAPITALIZAÇÃO ADMITIDA. PROVA DA CAPITALIZAÇÃO. IRRELEVÂNCIA. TABELA PRICE. POSSIBILIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O Tribunal de origem reconheceu a desnecessidade da produção da prova pericial. No caso, a prova pericial tinha como objetivo demonstrar a incidência de capitalização de juros. Contudo, a sentença e o acórdão recorrido concluíram que a capitalização foi devidamente pactuada e, portanto, seria admitida. Dessarte, mostra-se inócua a produção de prova pericial para demonstrar sua incidência na hipótese dos autos.

2. A utilização do Sistema Francês de Amortização, Tabela Price, para o cálculo das prestações da casa própria não é ilegal e não enseja, por si só, a incidência de juros sobre juros. Precedentes.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 751.655/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 10/3/2020, DJe de 31/3/2020.)

Esse também é o entendimento desta C. Câmara de
Direito Privado:

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO C.C. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. Sentença de improcedência. Insurgência dos autores. Incorporadora que se vale das mesmas condições para pagamento parcelado do preço do imóvel a que estão autorizadas as pessoas jurídicas que integram o Sistema Financeiro Imobiliário. Lei n. 9.514/97. Validade do índice de correção monetária pactuado (IGPM). Insurgência contra capitalização de juros e utilização da Tabela Price. Não acolhimento. Tabela Price que, por si só, não implica na prática de anatocismo. Precedentes jurisprudenciais. Ausência de abusividade ou irregularidade. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1009423-94.2022.8.26.0066; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barretos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2025; Data de Registro: 31/01/2025)

Destarte, como o emprego do método francês de amortização é lícito, admitida a capitalização de juros prevista naquele sistema, por força do disposto no artigo 5º, inciso III, da Lei nº 9.514/97 e do artigo 13, XI da Lei nº 14.430/2022, de rigor o desprovimento do recurso.

Não havendo, portanto, qualquer ilegalidade na escolha da Tabela Price como sistema de amortização do contrato.

No mais, à míngua de fato novo deduzido nas razões de apelo, apto a ensejar a modificação do *decisum*, a r. sentença deve ser confirmada por seus próprios e bem deduzidos fundamentos, emanados à luz do contraditório, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir pelo **não provimento do recurso**, nos termos do art. 252 do

Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.¹

O Egrégio Superior Tribunal de Justiça tem prestigiado este entendimento quando predominantemente reconhece *a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum.*²

3 – Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, acrescidos os honorários fixados na sentença em 5%, mantida a suspensão de exigibilidade ante a gratuidade.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR

¹ Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.

² STJ, **REsp 662.272/RS**, relator Ministro João Otávio de Noronha, julgado em 04/09/2007 e **REsp 599.092/AL**, Relatora Ministra Eliana Calmon, julgado em 26/10/2004.