



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308393

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000102-20.2022.8.26.0362, da Comarca de Mogi-Guaçu, em que são apelantes AIRTON RAMOS DA SILVA e CLEBER RODRIGUES CORREA, é apelado RECANTO DOS ALVES - SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), SILVIA ROCHA E FABIO TABOSA.

São Paulo, 30 de março de 2025.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1000102-20.2022.8.26.0362

COMARCA DE MOGI GUAÇU – 3ª VARA CÍVEL

**APELANTES: AIRTON RAMOS DA SILVA e CLÉBER RODRIGUES
CORREA**

APELADA: RECANTO DOS ALVES SPE LTDA.

JUIZ PROLATOR: FERNANDO COLHADO MENDES

VOTO Nº 11.298

APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – AÇÃO DECLARATÓRIA DE REVISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO E PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA – Sentença de improcedência – Irresignação dos autores – Alegação de cerceamento de defesa – Não se vislumbra o alegado cerceamento de defesa, pois os elementos constantes dos autos já eram suficientes para a prolação de sentença – Prova testemunhal requerida que se mostra despicienda ao deslinde da controvérsia – A adesão a contratos com cláusulas pré-estabelecidas é lícita, desde que mantida a comutatividade contratual – Alegada abusividade contratual não caracterizada, conhecidas as taxas de juros e encargos por ocasião da contratação, celebrado livremente o negócio entre as partes, sem demonstração de qualquer vício de consentimento ou ofensa ao CDC – Alegação de abusividade na utilização do índice de correção monetária – Índice de reajuste pactuado (IPC) que não se mostra abusivo e se presta à mera recomposição da moeda – Utilização da Tabela Price que não é ilegal e nem implica, necessariamente, em capitalização de juros – Entendimento jurisprudencial pacífico – Sentença de improcedência mantida – Arbitramento do honorários recursais – Recurso desprovido.

Vistos.

Trata-se de ação declaratória de revisão contratual cumulada com consignação em pagamento e pedido de antecipação de tutela ajuizada por Airton Ramos da Silva e outro em face de Recanto dos Alves SPE Ltda.,

julgada improcedente pela r. sentença de fls. 134/136, com embargos declaratórios rejeitados a fls. 146. Em razão da sucumbência, foram os autores condenados ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa.

Inconformados, recorrem os requerentes (fls. 149/161), buscando a reforma da r. sentença. Insistem em confissão quanto ao uso de índice de correção monetária de forma equivocada. Alegam que não há no contrato índice existente. Dizem que é vedada a utilização da Tabela Price por construtora/incorporadora, bem como vedada a capitalização de juros. Sustentam que houve cerceamento de defesa no julgamento antecipado da lide, vez que pretendiam oitiva de testemunha que também adquiriu lote da ré. Postulam a reforma da r. sentença

Recurso tempestivo, preparado (fls. 162/163), regularmente processado com contrarrazões (fls. 167/177).

Petição da ré informando o ajuizamento de ação de rescisão do contrato pelos autores e requerendo o reconhecimento da perda superveniente do interesse processual com relação ao julgamento do presente recurso (fls. 192/210).

Intimados os autores para se manifestarem na forma do art. 10 do CPC, quedaram-se inertes (fls. 211 e 213)

Ausente manifestação de oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Em um primeiro momento, ainda que buscada rescisão do compromisso de compra e venda pelos apelantes nos autos da ação nº 1005800-36.2024.8.26.0362, entendo que não há que se falar em perda superveniente do interesse recursal, principalmente diante do fato de a referida ação sequer ter sido julgada.

Quanto ao mais, em que pesem os argumentos expostos pelos autores, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

Consta dos autos que os autores adquiriram lote urbano no

Loteamento Recanto dos Alves (lote de terreno nº 39, quadra B, na cidade de Mogi Guaçu), tendo sido firmado com a ré “Instrumento particular de contrato de compromisso de venda e compra” (fls. 25/30). Sustentam, contudo, que houve aumento excessivo das parcelas do financiamento, devendo ser reconhecida a abusividade das cláusulas pactuadas, com a consequente revisão do contrato firmado entre as partes. Alegam que foi estabelecido índice de reajuste inexistente (índice geral de preços ao consumidor) e que o parcelamento do saldo remanescente inclui cobrança de juros sobre juros, o que não se pode admitir, vez que a ré não pertence ao Sistema Financeiro Nacional. Requerem a revisão das cláusulas contratuais, com aplicação das disposições previstas no Código de Defesa do Consumidor.

A ré, por seu turno, insiste na regularidade do contrato firmado, sustentando a legalidade do uso do IPC como índice de correção, vez que não verificada onerosidade excessiva. Alega que possível a utilização da Tabela Price e que descabida a pretensão de que seja substituído o índice de correção pela TR - Taxa Referencial, somente aplicável a imóveis que fazem parte do Sistema Financeiro de Habitação. Requer a improcedência do pedido.

Pois bem.

Rejeito a preliminar de cerceamento de defesa, ante o julgamento antecipado, vez que a produção de prova testemunhal, na hipótese dos autos, mostra-se despicienda ao deslinde da controvérsia.

Cabe ao julgador decidir sobre a utilidade ou necessidade das provas, indeferindo as diligências inúteis ou meramente protelatórias, nos exatos termos do artigo 370 e parágrafo único do Código de Processo Civil.

Ademais, não se verifica cerceamento de defesa no indeferimento de abertura de instrução, já que os autos contêm todos os elementos necessários ao julgamento, mostrando-se desnecessária e protelatória a produção de outras provas.

Quanto ao mais, tem-se que a adesão a contratos com cláusulas pré-estabelecidas é lícita, desde que mantida a comutatividade

contratual. O mero fato de o contrato ser por adesão não implica necessariamente em abusividade.

A revisão contratual é, em tese, possível, desde que configurado abuso, onerosidade excessiva ou ilegalidade.

Assim, diferente do quanto sustentado pelos apelantes, inexistente a aventada abusividade na utilização do IPC como índice de correção monetária aplicado. Ainda que tenha havido o alegado aumento expressivo do valor das parcelas, a variação de qualquer indexador, em qualquer tempo é inevitável, em vista das ocorrências econômico/sociais.

Ademais, o IPC (Índice de Preços ao Consumidor) é indexador comumente utilizado em contratos de compra e venda de lotes urbanos.

Inadmissível que se altere o índice definido no contrato pactuado, e que possui força vinculativa, para que seja utilizado outro de acordo com o interesse dos apelantes, como a TR.

São conhecidas, portanto, as taxas de juros e encargos por ocasião da contratação, celebrado livremente o negócio entre as partes, com previsão expressa de juros, encargos por atraso e prestações previamente fixadas, sem demonstração de qualquer vício do consentimento ou ofensa ao CDC ou à legislação que rege a matéria.

Ainda que o d. Magistrado *a quo* mencione a utilização do IGP-M pela ré, o que se tem dos autos é que o índice efetivamente usado é o IPC, conforme planilha apresentada pelos próprios autores (fls. 128), mas que em seu cálculo não fora considerada a taxa de juros de 0,85% ao mês que incide sobre o saldo devedor.

Portanto, não há que se falar em índice abusivo, a caracterizar a alegada cláusula abusiva (art. 51, IV, da Lei nº 8.078/90).

Neste sentido, já decidiu esta Corte em julgados envolvendo a própria requerida:

“Compromisso de compra e venda de imóvel. Ação de revisão contratual. Os elementos reunidos nos autos são suficientes para a análise da controvérsia e o apelante não demonstrou de que forma as provas que pretendia produzir poderiam alterar o desfecho da demanda. Cerceamento de

defesa não caracterizado. Preliminar afastada. O contrato prevê expressamente que o saldo devedor será atualizado pelo IPC, índice efetivamente utilizado pela apelada para correção monetária do saldo devedor. O cálculo apresentado pelo apelante não leva em consideração a taxa de juros que também incide sobre o valor do saldo devedor. Abusividade não caracterizada. A utilização da Tabela Price como sistema de amortização do saldo devedor também não é abusiva e não caracteriza capitalização mensal de juros. Precedentes desta E. Corte. Recurso improvido, rejeitada a preliminar.” (TJSP; Apelação Cível 1000103-05.2022.8.26.0362; Relator (a): Gomes Varjão; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi Guaçu - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/09/2024; Data de Registro: 27/09/2024).

“Contrato de venda e compra de lote urbano. Escolha do IPC como indexador. Legalidade. Inadmissibilidade de ser alterado os critérios definidos pelos contratantes, inclusive a exclusão da Tabela Price que, como se verificou, não capitaliza juros. Improcedência mantida. Não provimento.” (TJSP; Apelação Cível 1006082-79.2021.8.26.0362; Relator (a): Enio Zuliani; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi Guaçu - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/09/2023; Data de Registro: 21/09/2023).

Portanto, tem-se que IPC não é abusivo, sendo amplamente utilizado como fator de atualização monetária em contratos imobiliários, posto que sua finalidade é a preservação do poder aquisitivo original da moeda, devendo, pois, prevalecer o *pacta sunt servanda*.

Da mesma forma, já está consolidado o entendimento de que a utilização da Tabela Price não é abusiva e nem configura prática de anatocismo: **“Segundo iterativo entendimento do STJ, a tabela price, por si, não é ilegal e nem implica, necessariamente, em capitalização de juros.”** (AgInt no REsp n. 1.478.798/PE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022.).

Nessa esteira é o entendimento deste E. Tribunal:

“COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (lote). AÇÃO REVISIONAL CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. Sentença de improcedência. Insurgência do autor. Preliminar de nulidade da sentença, por cerceamento de defesa, afastada. 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 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, por si só, não implica na prática de anatocismo. Precedentes jurisprudenciais. Ausência de abusividade ou irregularidade. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1003025-30.2023.8.26.0347; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Matão - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/09/2024; Data de Registro: 03/09/2024).

“APELAÇÃO – Compromisso de Compra e Venda de Lote - Ação Revisional de Contrato Com Pedido de Tutela de Urgência – Sentença de improcedência – Apelação do autor, requerendo a mudança do índice de reajuste do IGP-M para o IPC-A – Descabimento - Validade da previsão contratual dos reajustes de cada parcela com base na correção monetária pelo índice do IGPM - Deve prevalecer o que foi pactuado livremente entre as partes, em respeito à autonomia da vontade e ao princípio da "pacta sunt servanda" - Alegação de que há ilegalidade na adoção do método de amortização de dívida "Tabela PRICE" para o cálculo das prestações mensais devidas – Rejeição – Utilização da "Tabela PRICE" que, por si só, não configura ilegalidade ou abusividade. Sistema de amortização. – Sentença mantida - RECURSO IMPROVIDO”. (TJSP; Apelação Cível 1011225-64.2021.8.26.0066; Relator (a): Luis Roberto Reuter Torro; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barretos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/09/2023; Data de Registro: 13/09/2023).

“Apelação - Ação revisional de contrato de financiamento imobiliário, cumulada com pedido de consignação em pagamento e tutela antecipada – Improcedência – Preliminares de não conhecimento do recurso afastadas - Impugnação ao benefício da justiça gratuita concedido ao autor – Rejeição – Desnecessidade de realização de perícia – Código de Defesa do

Consumidor aplicável ao caso vertente – Abusividade da taxa de juros não evidenciada – Correção do saldo devedor – Incidência da Súmula nº 450 do STJ - Amortização de acordo com a Circular nº 1.278/88 e Resolução nº 1.980/93 do BACEN – Sistema de amortização constante – Encargos financeiros – Adoção da tabela Price – Capitalização de juros – Não configuração – Aplicação de juros simples – Ainda que assim não fosse, admite-se a capitalização de juros em contratos firmados posteriormente à edição das Medidas Provisórias nº 1.963/2000 e 2.170/2001 – A previsão no contrato bancário de taxa de juros anual superior ao duodécuplo da mensal é suficiente para permitir a cobrança da taxa efetiva anual contratada – Prevalhecimento, no caso, da nova orientação acolhida pelo E. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial nº 973.827-RS, processado nos termos do art. 543-C do CPC – Aplicação das Súmulas 539 e 541 do STJ – Sentença mantida – Fixação de honorários recursais nos termos do art. 85, § 11º, do CPC/15 - Recurso improvido.” (TJSP; Apelação Cível 1017347-37.2021.8.26.0602; Relator (a): Thiago de Siqueira; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/01/2023; Data de Registro: 20/01/2023).

“AÇÃO REVISÃO CONTRATUAL. Compra e venda de imóvel. Sentença de improcedência. APELAÇÃO. Insurgência do autor. Não acolhimento. Não demonstração de ilegalidade. Contrato que expressamente estabeleceu a incidência da correção monetária, pelo IGP-M, para pagamento parcelado. Cláusula contratual clara e objetiva. A utilização da Tabela Price como sistema de amortização (capitalização mensal dos juros) não se reveste de ilegalidade. Jurisprudência pacífica. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1000699-70.2021.8.26.0120; Relator (a): Maria Salete Corrêa Dias; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cândido Mota - 2ª Vara; Data do Julgamento: 20/01/2023; Data de Registro: 20/01/2023).

Dessa forma, não há que se falar em abusividade a ser reprimida, quando o contrato foi pactuado para pagamento com encargos pré-fixados, conhecidos e determinados, além de definidos juros em percentual certo e com índice de reajuste oficial.

A hipótese, portanto, é de manutenção da improcedência da ação.

Ante o resultado do julgamento do recurso, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, ficam os honorários advocatícios devidos pela parte autora majorados ao patamar de 12% sobre o valor da causa.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer), razão pela qual desde já se esclarece desnecessária a interposição de embargos de declaração exclusivamente para tal finalidade.

Nestes termos, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso dos autores.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator