



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314784

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001866-34.2023.8.26.0062, da Comarca de Bariri, em que são apelantes GISELE APARECIDA NAVARRO DA ROSA (JUSTIÇA GRATUITA) e ALAN JONES DA ROSA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado LOTEAMENTO PAULÍNIA BARIRI SPE LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001866-34.2023.8.26.0062

Comarca: Bariri

Apelantes: Gisele Aparecida Navarro da Rosa e Alan Jones da Rosa

Apelado: Loteamento Paulínia Bariri Spe Ltda.

MM. Juiz de 1º Grau: Dr. Maurício Martines Chiado

VOTO Nº 11231/2025 (ESF)

APELAÇÃO – Compromisso de venda e compra de imóvel – Ação revisional de contrato cumulada com repetição do indébito em dobro – Sentença de improcedência – Apelo dos promissários compradores – Cerceamento de defesa não ocorrido – Adoção da "Tabela Price" e de juros capitalizados considerada como fato na sentença, de modo a tornar inócua a produção de prova para determinação da presença de tais encargos – "Tabela Price" que não importa necessariamente na capitalização dos juros – Método de amortização de dívida que privilegia os juros nas primeiras prestações e, gradativamente, aumenta a proporção de abatimento sobre o capital – Cálculo realizado pelos promissários compradores que evidencia a ausência de abusividade ou prejuízo decorrente de capitalização de juros – Taxa obtida no cálculo dos promissários compradores que praticamente se identifica com a prevista no contrato – Capitalização de juros e eleição da "Tabela Price" cuja aplicação não se restringe a contratos bancários – Informações contidas no instrumento do contrato que são suficientes para se identificar as características do financiamento – Inexistência de violação do dever do fornecedor de informação – Sentença mantida – Honorários advocatícios de sucumbência majorados, observada a justiça gratuita – Recurso IMPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por GISELE APARECIDA NAVARRO DA ROSA e ALAN JONES DA ROSA, que contendem com "LOTEAMENTO PAULÍNIA BARIRI SPE LTDA.", em face da r. sentença de fls. 159/160, que julgou improcedente a pretensão inicial e condenou a parte apelante em custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em dez por cento sobre o valor da causa, observada a gratuidade processual.

Razões de apelação a fls. 163/170. Alegaram os apelantes que a sentença é nula por ter sido proferida sem a produção da imprescindível prova pericial contábil da existência de juros capitalizados no contrato de compromisso de compra e venda e da adoção da "Tabela Price", práticas vedadas senão em contratos bancários, o que não é o caso. Defenderam a ilegalidade do anatocismo praticado pela apelada e que os apelantes não foram informados a respeito da capitalização dos juros e foram vítimas de propaganda enganosa. Requereram a cassação da sentença para a produção da prova pericial e, alternativamente, a reforma da sentença para que a apelada seja condenada a cobrar juros simples, sem incidência da "Tabela Price", e à repetição do indébito em dobro.

Contrarrazões a fls. 174/179. Requereu a apelada o não provimento da apelação.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

Recurso formalmente em ordem, tempestivo e legalmente dispensado de preparo, em razão da parte apelante ser beneficiária da justiça gratuita.

É o relatório.

O apelo **NÃO** comporta **PROVIMENTO**.

Rejeito a ocorrência de cerceamento de defesa derivada do julgamento antecipado do feito.

Tal como requerida pelos apelantes, a perícia teria por objetivo determinar se o contrato prevê capitalização de juros mediante a adoção do método de cálculo de amortização de dívida denominado "Tabela Price".

No entanto, o fato que os apelantes pretendiam provar foi admitido em sentença, *i.e.*, o Juízo da origem proferiu decisão final com base na premissa de que o contrato adotou a "Tabela Price", de modo a tornar inócua a pretensão probatória em comento.

Adentro no mérito da arguição de ilegalidade da capitalização dos juros em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel.

Parto da premissa de que é de conhecimento geral que a "Tabela Price" não institui juros capitalizados por si própria. Trata-se de método de amortização em que as parcelas do financiamento são fixas, porém, inicialmente, são compostas quase que totalmente por juros e, ao longo do tempo, a proporção de amortização do capital aumenta, até que a última parcela se apresente inversa da primeira, compondo-se quase exclusivamente de amortização de capital.

Dito isso e considerando a incidência de atualização monetária sobre o saldo devedor, não há que se falar em ilicitude na redução do saldo devedor menor do que a somatória das parcelas até então pagas. Cuida-se de consequência da adoção do método e da atualização monetária superar o montante de capital amortizado nas primeiras parcelas, que, repiso, é de pequena proporção frente aos juros.

Por seu turno, a capitalização dos juros é encontrada pela análise contábil dos parâmetros contratuais como o valor financiado, valor do total do contrato de financiamento, taxa de juros etc., mediante aplicação de fórmulas para verificação da existência da capitalização e de se se afigura abusiva.

No caso concreto, os apelantes apresentaram os cálculos segundo os quais a taxa de juros efetivamente aplicada (0,855%) é praticamente idêntica

à estampada no instrumento contratual, de 0,86%), de modo a não se extrair prejuízo aos promissários adquirentes.

Assim, sem que exista abusividade, a ser verificada no caso concreto, não existe vedação legal à aplicação da "Tabela Price" ou à capitalização dos juros remuneratórios em compromisso de compra e venda, não se tratando, pois, de práticas reservadas a contratos bancários.

Nessa esteira, já decidiu o E. TJSP:

*"APELAÇÃO CÍVEL. Ação revisional liminarmente improvida, com declaração de prescrição da pretensão à revisão dos valores mensalmente cobrados da promissária compradora, considerando a data de assinatura do contrato como termo inicial da prescrição decenal. Precedente invocado pela r. sentença (AgInt no REsp 1993775/PB) que trata do prazo para buscar a declaração de invalidade de cláusula contratual. Hipótese dos autos em que a revisão tem por objeto as prestações mensalmente calculadas pela vendedora, sob o fundamento de que estaria sendo aplicada correção monetária em percentuais superiores à variação do IGPM (índice eleito pelo contrato). Insurgência quanto à aplicação capitalizada dos juros que igualmente não corresponde à impugnação de cláusula contratual, notadamente porque o compromisso de compra venda não prevê tal capitalização, limitando-se a eleger a Tabela Price como sistema de amortização. **Tabela Price que constitui simples conta de diferença, a qual subtrai do saldo devedor a parcela da prestação correspondente à amortização do preço do imóvel, em nada influindo no cálculo dos juros sobre o saldo devedor, o qual é feito pela credora anteriormente à divisão do preço e seus acréscimos em***

parcelas. *Diante de tal peculiaridade, o exame de tais alegações perpassa pela conferência contábil dos cálculos realizados pela ré. Buscando o autor exigir que se corrija cobrança supostamente em desacordo com os termos contratados, deve se ter como termo inicial do prazo prescricional a data de vencimento da última prestação, o que se afina com inúmeros precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça. Prescrição afastada. Recurso provido."* (TJSP; Apelação Cível 1013381-56.2024.8.26.0248; Relator (a): Rômolo Russo; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/02/2025; Data de Registro: 26/02/2025, grifo e negrito nossos)

"AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. INDENIZAÇÃO MATERIAL. "Contrato Particular de Compromisso de Venda e Compra". Demandados que firmaram "Termo de Acordo e Cessão de Direitos" com os compromissários compradores. Construtora demandante que pede a rescisão contratual, ante o inadimplemento das parcelas vencidas a partir de abril de 2022. Demandados que requereram a substituição do índice de correção monetária incidente sobre as parcelas inadimplidas pelo IPCA, além de indenização material pelas benfeitorias realizadas. SENTENÇA de parcial procedência da Ação principal. APELAÇÃO só dos demandados, que insistem na substituição do índice de correção monetária, no reconhecimento da abusividade da utilização da "Tabela Price", na retenção pela Empresa autora de quantia equivalente a dez por cento (10%) dos valores pagos, na condenação da Empresa autora ao pagamento de indenização pelas benfeitorias realizadas, e na incidência de taxa de fruição equivalente a meio por cento (0,5%) do valor do imóvel, durante o período de inadimplência. EXAME: Relação

*contratual havida entre as partes que tem natureza de consumo, sujeita portanto às normas do Código de Defesa do Consumidor. Rescisão contratual que decorreu de culpa dos demandados. Restituição parcial e imediata do valor pago pelos demandados que é mesmo devida. Inteligência da Súmula 2 deste E. Tribunal e da Súmula 543 do C. Superior Tribunal de Justiça. Retenção contudo que deve ser limitada a vinte por cento (20%) dos valores pagos, deduzida a taxa de ocupação ou fruição do bem, com observância da Súmula 1 deste E. Tribunal. Expressa e clara previsão contratual de que o saldo devedor seria reajustado pelo IGPM. Ausência de ilegalidade ou de abusividade no tocante. Contrato que foi firmado entre partes capazes, com objeto determinado e sem contrariar a lei, devendo mesmo ser reputado válido e eficaz, "ex vi" do artigo 408, "caput", do Código de Processo Civil. **Não configuração de capitalização ilegal de juros pela utilização da "Tabela Price"**. Decreto de condenação dos demandados que já reconheceu a incidência da taxa de fruição a partir do inadimplemento, correspondente a meio por cento (0,5%) ao mês do valor atualizado do contrato. Indenização devida até a data da efetiva desocupação do imóvel. Benfeitorias que não restaram comprovadas. Imposição de restituição de eventuais quantias desembolsadas que não merece acolhida. Verbas sucumbenciais que devem ser mantidas. Sentença parcialmente reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO." (TJSP; Apelação Cível 1000727-18.2023.8.26.0589; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Simão - Vara Única; Data do Julgamento: 01/12/2024; Data de Registro: 01/12/2024, grifo e negrito nossos)*

Por fim, rechaço a arguição de que a capitalização de juros não foi

informada pela apelada aos apelantes. O instrumento do contrato é expresso em atribuir ao preço da venda e compra a cifra de R\$ 98.827,20, a ser paga mediante sinal de R\$ 3.000,00 mais 192 parcelas de R\$ 499,10, acrescida atualização monetária pelo IGP-M (fls. 36), não sendo possível aventar surpresa ou desconhecimento.

Feitas estas considerações, concluo pela manutenção da r. sentença vergastada.

Em razão da sucumbência recursal, majoro os honorários advocatícios fixados na origem para 12% (doze por cento) sobre o valor atualizado da causa, observada a justiça gratuita.

De forma a evitar a oposição de embargos de declaração destinados meramente ao prequestionamento e de modo a viabilizar o acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário ademais incapaz de negativamente influir na conclusão adotada, competindo às partes observar o disposto no artigo 1.026, § 2º do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO

Relator

(assinatura eletrônica)