



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000328331

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1051873-74.2022.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante ALEXEI ALEXANDRE RODRIGUES, é apelado EMAIS URBANISMO INCORPORAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

COELHO MENDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 41.469

APELAÇÃO Nº: 1051873-74.2022.8.26.0576

COMARCA: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

ORIGEM: 6ª VARA CÍVEL

JUIZ DE 1ª INST.: DR. DIEGO GOULART DE FARIA

APELANTE: Alexei Alexandre Rodrigues

APELADO: Emais Urbanismo Incorporações Ltda

**DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS.
RECURSO NÃO PROVIDO.**

I. Caso em Exame

Ação revisional de cláusula contratual considerada abusiva e a condenação da ré a restituir em dobro os valores cobrados a maior. Sentença de improcedência, condenando o autor ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios de 10% do valor da causa.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em alegação de cerceamento de defesa devido à necessidade de produção de prova pericial para apurar eventuais juro abusivos. O apelante busca a nulidade da sentença para realização da perícia.

III. Razões de Decidir 3. Não há cerceamento de defesa, pois os fatos narrados e documentos são suficientes para solucionar a questão, tornando desnecessária a prova pericial. **4.** O contrato foi livremente pactuado entre as partes, sem erro, dolo ou coação, devendo ser mantido pelo princípio do pacta sunt servanda.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso não provido. Tese de julgamento: **1.** A produção de prova pericial é desnecessária quando os documentos são suficientes para o julgamento. **2.** O princípio do pacta sunt servanda deve prevalecer em contratos livremente pactuados.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 408.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível 1030612-26.2021.8.26.0564, Rel. Daise Fajardo Nogueira Jacot, 27ª Câmara de Direito Privado, j. 28/02/2023.

TJSP, Apelação nº 1001555-15.2023.8.26.0233, Rel. Luís Roberto Reuter Torro, j. 22/10/2024.

Vistos.

Cuida-se de ação revisional de cláusula contratual movida por ALEXEI ALEXANDRE RODRIGUES contra EMAIS URBANISMO INCORPORAÇÕES LTDA, visando a declaração de nulidade das cláusulas consideradas abusivas, bem como a condenação da ré a restituir em dobro os valores cobrados a maior, cujos pedidos foram julgados improcedentes pela sentença de fls. 125/129, condenando o autor no pagamento das custas e despesas processuais, bem como ao pagamento de honorários advocatícios fixados 10% do valor da causa atualizada.

Apela o autor (fls. 132/141), alegando cerceamento de defesa, ante a necessidade da produção de prova pericial para apurar eventuais juros abusivos alegados na inicial.

Pugna pela nulidade da sentença para ordenar a realização da perícia.

Recurso tempestivo e ausente preparo, posto ser o apelante beneficiário da justiça gratuita.

O apelado apresentou contrarrazões a fls. 145/159.

Ausente oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

Trata-se de ação revisional de cláusula contratual visando a alteração do índice de correção das parcelas contratuais.

Aduz o apelante que o contrato, objeto da demanda, foi negociado com juros abusivos e que o levou a ter dificuldades para efetuar os pagamentos das parcelas.

Sustenta que a produção de prova pericial é imprescindível para comprovar suas alegações.

O recurso de apelação não comporta provimento.

Não há que se falar em cerceamento de defesa, posto que os fatos narrados, aliados aos documentos, bastam para solucionar a questão com segurança, mostrando-se despicienda a renovação dos atos instrutórios, sobretudo com a prova pericial, posto que desnecessária para o deslinde da lide.

Consigne-se que o apelante não teve sua defesa cerceada, pois os elementos trazidos aos autos revelaram-se suficientes à solução do litígio e, entendendo dispensável a produção de outras provas, é dever do magistrado, não mera faculdade, o julgamento antecipado da causa (Resp. 57.861-GO, Rel. Min. Anselmo Santiago, Sexta Turma, j. em 23/03/1998, p.178).

Isso porque, restou incontroverso que o índice aplicável ao instrumento objeto da demanda restou devidamente pactuado no contrato (fls. 12/41).

Frisa-se que o contrato foi livremente pactuado entre as partes, não havendo notícia de erro, dolo ou coação e, que pelo princípio do *pacta sunt servanda* deve ser mantido.

Com efeito o artigo 408, do Código de Processo Civil, *in verbis*, que:

“Art. 408. As declarações constantes do documento particular escrito e assinado ou somente assinado presumem-se verdadeiras em relação ao signatário”.

Neste sentido:

AÇÃO REVISIONAL C.C. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. "Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outras Avenças". Pretensão de substituição do índice de reajuste do saldo devedor e de exclusão das cobranças a título de seguro (por morte e invalidez permanente - MIP, e por danos físicos ao imóvel - DFI) e de taxa de administração. SENTENÇA de improcedência. APELAÇÃO da autora, que insiste no acolhimento do pedido inicial. EXAME: expressa e clara previsão contratual de que as parcelas pendentes seriam reajustadas pelo IGPM. Ausência de ilegalidade ou abusividade no tocante. Ajuste 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. Cobrança de seguro e de taxa de administração que foram expressamente previstas. Contrato em questão que é regido pela Lei nº 9.514/97, que trata do Sistema Financeiro Imobiliário, e estabelece a contratação de seguro como condição essencial à operação. Ausência de alegação e de prova de eventual venda casada. Cobrança de taxa de administração que é autorizada pelo artigo 14, §1º, inciso II, da Resolução nº 3.932/2010 do BACEN. Improcedência que era de rigor. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO". (TJSP; Apelação Cível 1030612-26.2021.8.26.0564; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/02/2023; Data de Registro: 28/02/2023) (grifo nosso);

APELAÇÃO – Compromisso de Compra e Venda de Lote - Ação Revisional de Contrato c/c Repetição de Indébito em Dobro c/c Dano Moral com Pedido de Tutela Antecipada – Sentença de improcedência - Apelação da autora, arguição preliminar de cerceamento de defesa, no mérito, requer a mudança do índice de reajuste do contrato do IGPM-FGV para o IPCA-IBGE – Exame: Preliminar de cerceamento de defesa afastada - O Juiz é o destinatário principal e direto da prova, competindo-lhe aferir a necessidade da dilação probatória, para formação da sua convicção, conforme os artigos 370 e 371, ambos do Código de Processo Civil – Validade da previsão contratual dos reajustes de cada parcela com base na correção monetária pelo índice do IGPM, sendo que deve prevalecer o que foi pactuado livremente entre as partes, em respeito à autonomia da vontade e ao princípio da "pacta sunt servanda", inteligência do artigo 408, do Código de Processo Civil - Decisão bem fundamentada e dentro da legislação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

processual – Precedentes do E. STJ e desta C. 27ª Câmara de Direito Privado - Sentença mantida - RECURSO IMPROVIDO. (TJSP; Apelação nº 1001555-15.2023.8.26.0233; Rel.: Luís Roberto Reuter Torro; data de julgamento: 22/10/2024)

Em suma, a sentença deve ser integralmente mantida como proferida.

Destarte, apenas para evitar futuros questionamentos desnecessários, tenho por expressamente ventilados, neste grau de jurisdição, todos dispositivos legais e constitucionais citados em sede recursal.

Observo ainda que a função do julgador é decidir a lide de modo fundamentado e objetivo, portanto desnecessário o enfrentamento exaustivo de todos os argumentos elaborados pelas partes.

Por derradeiro, nos termos do que dispõe o art. 85, §11, do CPC, majoro os honorários advocatícios arbitrados a favor da autora para 15% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade da justiça concedida ao autor.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

COELHO MENDES

Relator