



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000330120

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010579-20.2024.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes FABIO PEREIRA DE ALMEIDA e SHEILA LIMA RODRIGUES VENTURA, é apelado PARQUE RAPOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), VITOR FREDERICO KÜMPEL E ENIO ZULIANI.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

MAURICIO VELHO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 16195

APELAÇÃO Nº 1010579-20.2024.8.26.0011

APELANTE: FABIO PEREIRA DE ALMEIDA E OUTRO

**APELADO: PARQUE RAPOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA**

COMARCA DE SÃO PAULO

JUIZ SENTENCIANTE: DR. DIEGO FERREIRA MENDES - ©

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS.
RECURSO IMPROVIDO.

I. CASO EM EXAME. Ação visando a condenação de promissários compradores ao pagamento de R\$ 71.214,80, com correção monetária e juros moratórios. A sentença de primeira instância julgou procedente o pedido. Os réus apelaram, alegando abusividades contratuais e excesso de cobrança, além de questionarem a cláusula denominada "parcela bônus".

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO. A questão em discussão consiste em se verificar (i) a existência de abusividades contratuais e excesso de cobrança em razão da aplicação de juros compostos e (ii) a validade da cláusula que prevê o pagamento da "parcela bônus".

III. RAZÕES DE DECIDIR. A sentença de primeira instância foi ratificada, pois solucionou adequadamente as questões de fato e direito, reconhecendo a relação contratual e o inadimplemento dos réus. Não se verificou abusividade na cobrança dos encargos contratuais, sendo legítima a cobrança de juros remuneratórios e a cláusula de bonificação por pontualidade, previstas contratualmente.

IV. DISPOSITIVO. Recurso improvido.

I – RELATÓRIO.

Trata-se de apelação contra a r. sentença de fls. 142/153, cujo relatório se adota, que julgou procedente a ação proposta por **Parque Raposo Empreendimentos Imobiliários Ltda** em face de **Fabio Pereira de Almeida e outro**, nos seguintes termos:

“Diante do exposto, JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados pelo autor para condenar os réus ao pagamento do valor de R\$ 71.214,80, incidindo sobre o débito correção monetária pelo IPCA e juros moratórios à taxa legal, tudo desde 27 de maio de 2024, até quando o débito já está atualizado e, assim, resolvo o mérito da questão, nos termos do inciso I do art. 487 do Código de Processo Civil. Condeno os réus ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como nos honorários advocatícios da parte autora, os quais, observando as balizas do §2º do art. 85 do Código de Processo Civil, fixo em 15% do valor da condenação. Observando os documentos de fls. 103/111, defiro os benefícios da gratuidade processual aos réus, de modo que a cobrança da verba sucumbencial deverá observar o disposto no §3º do art. 98 do Código de Processo Civil. Anote a serventia no sistema informatizado a concessão do benefício. PIC.”.

Apelam os requeridos repisando o quanto exposto em sede de defesa a respeito da existência de abusividades contratuais e excesso de cobrança em razão da aplicação de juros compostos, insistindo na necessidade de realização de perícia contábil, assim como na nulidade da cláusula que prevê o pagamento da “parcela bônus”. Em caráter subsidiário, sustentam que a “multa rescisória” (no caso, a parcela bônus) deve ser limitada ao percentual de 10% do valor total da dívida. Nesses termos, pedem a reforma da sentença, para que se julgue improcedente a ação, e, em caráter subsidiário, que se reconheça a existência de débito de apenas R\$12.151,07, *“consubstanciado a exclusão da cobrança da parcela bônus, diante da falta de clareza contratual, bem como a nulidade cristalina da presente cobrança, sendo excluído da cobrança do débito a monta exacerbada de R\$ 62.803,39.”*.

O recurso é tempestivo, está isento de preparo e foram ofertadas contrarrazões, sem preliminares.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

II – VOTO.

São plenamente aplicáveis ao caso concreto as disposições do artigo 252 do Regimento Interno deste E, tribunal de Justiça de São Paulo; referido dispositivo estabelece que: “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”.

Na Seção de Direito Privado e nas Câmaras Reservadas de Direito Empresarial, o dispositivo regimental tem sido largamente utilizado por suas Câmaras, seja para evitar inútil repetição, seja para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos. Anote-se, dentre tantos outros: Apelação 0017246-74.2008.8.26.0019, Rel. Des. Ricardo Negrão, 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, em 19/12/2018; Apelação 007155-18.2009.8.26.0009, Rel. Des. Ricardo Negrão, 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, em 17/12/2018; Apelação 1043544-56.2016.8.26.0100, Rel. Alvaro Passos, em 10/12/2024; Apelação Cível 1131063-25.2023.8.26.0100, Rel. Décio Rodrigues, em 09/12/2024; Apelação Cível 1029961-60.2023.8.26.0196, Rel. Erickson Gavazza Marques, em 09/12/2024.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça outrossim 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" (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j. de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 17.12.2004 e REsp nº 265.534-DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j. de 1.12.2003)

Consigna-se que a r. sentença solucionou adequadamente e as questões de fato e direito com os seguintes fundamentos adotados na íntegra como forma de decidir:

“(…) Incontroversos a relação jurídica contratual entre as partes e o inadimplemento dos réus em relação as parcelas indicadas pelo autor nas fls. 72/73, limitando-se estes a defenderem que há excesso de cobrança em razão de abusividade das cláusulas contratuais.

Resta assentado na jurisprudência a possibilidade de revisão das cláusulas contratuais arguidas como matéria defensiva nas ações de cobrança, exatamente porque, se reconhecida a abusividade, tal situação poderá levar ao reconhecimento de que há excesso de cobrança pelo credor, sendo perfeitamente possível o conhecimento das teses aventadas pelos réus como impugnação à cobrança levada a efeito pelo autor. Nesse sentido:(…)

*Compulsando os autos, verifico **que o contrato celebrado entre as partes é claro ao dispor que sobre cada uma das parcelas a serem pagas pelos réus incidiria correção monetária pelo INCC e juros de 1% ao mês (cláusula 4.2 – fls. 28/29), de modo que não há como acolher a tese de falha nas informações prestadas pelo autor.***

Quanto à tese de que houve prática de anatocismo pelo autor e que, por tal motivo, o saldo devedor é aquele daquele indicado na inicial, os réus não trazem qual seria o valor adequado das parcelas e do saldo devedor caso fosse aplicado os juros da forma que entendem ser correto, o que já configura hipótese de não conhecimento da tese defensiva aventada, por analogia ao disposto no §4º do art. 525, §3º do art. 702 e §4º do art. 917, ambos do Código de Processo Civil.

Ainda que assim não o fosse, o contrato celebrado entre as partes é claro ao dispor os encargos que incidiriam sobre

as prestações a que os réus se obrigaram a pagar, não se verificando abusividade alguma na cobrança de atualização monetária e tampouco de juros remuneratórios durante o período do parcelamento, já que este foi limitado a 1% ao mês.

Ademais, as pessoas jurídicas responsáveis por incorporação e vendas de unidades imobiliárias, tal como o autor, estão autorizadas a se valer das mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no Sistema de Financiamento Imobiliário (§2º do art. 5º da Lei 9.514/97), ou seja, não há impedimento à cobrança de juros remuneratórios, ainda que capitalizados, pelas incorporadoras que atuam com a venda de unidades imobiliárias, desde que previstos em contrato, o que de fato ocorreu, e não superem a média praticada pelo mercado no período, o que sequer foi aventado pelos réus. Nesse sentido, observandos diversos precedentes do E TJSP:(...)

Desta feita, não se verifica a alegada abusividade na cobrança dos encargos remuneratórios, seja a correção monetária pelo índice previsto no contrato, a qual serve apenas para manter o poder de compra da moeda, seja em relação aos juros remuneratórios, ainda que aplicados de forma composta, pois não há impedimento ao autor de que realize tal cobrança e o valor indicado não se mostra excessivo, daí porque também inútil a produção da prova pericial para análise sobre a existência de cobrança de juros compostos, porque ainda que se verifique terem sido cobrados, legítima a sua cobrança pela ré.

Por fim, quanto a tese de nulidade da cláusula que prevê a "parcela bônus", há menção expressa de que o autor poderia isentar os réus caso estivessem adimplentes com sua obrigação de pagar as parcelas, o que não ocorreu, fato incontroverso, inexistindo abusividade na cobrança do valor indicado no contrato.

É pacífico o entendimento no E TJSP de que a cláusula que prevê o abono por pontualidade ou por adimplemento é legítima e pode ser cumulada com a multa moratória, uma vez que esta incide na hipótese de inadimplemento pelo devedor e aquela tem natureza de incentivar e motivar o devedor para que este pague o débito de forma antecipada, como se vê adiante:(...)

Em suma, incontroversa a mora dos réus e afastadas as teses defensivas aventadas, porque não há abusividade na cobrança dos juros remuneratórios de forma capitalizada pelo autor e porque legítima a inserção nos contratos de cláusula de bonificação por pontualidade que pode ser afastada no caso de mora do devedor, como ocorreu no caso narrado nos autos, não se verifica excesso de cobrança, sendo de rigor a procedência dos pedidos formulados pelo autor.”. (grifei)

Reforce-se que a inadimplência dos requeridos é incontroversa e que o valor da parcela bônus foi pré-fixado, com data de vencimento (e valor) objetivamente indicados no contrato. E fundamentos adicionais se revelariam dispensáveis diante dos elementos acima citados e aqui adotados a fim de evitar desnecessária repetição, nos termos artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

O recurso, destarte, improcede.

III – DECISÃO.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Em vista do aqui decidido e do trabalho adicional desempenhado nesta instância recursal, fica mantida a condenação do apelante ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, os quais majora-se para 16% do valor da condenação, ressalvado o disposto no §3º do art. 98 do CPC.

Por derradeiro, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dão-se por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

MAURÍCIO VELHO

Relator