



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
São Paulo

Registro: 2025.0000376171

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1030902-65.2021.8.26.0071, da Comarca de Bauru, em que é apelante ALINE LAILA NONATO DOS SANTOS, é apelado NOVA PRATA URBANIZAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/C LTDA..

ACORDAM, em 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN
RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
São Paulo

VOTO Nº 27.583

APELAÇÃO Nº 1030902-65.2021.8.26.0071

COMARCA: BAURU (3ª VARA CÍVEL)

APELANTE: ALINE LAILA NONATO DOS SANTOS

APELADA: NOVA PRATA URBANIZAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/C LTDA.

JUÍZA DE PRIMEIRO GRAU: ANA CAROLINA ACHOA AGUIAR
SIQUEIRA DE OLIVEIRA

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Imóvel - Ação revisional de contrato proposta pela promitente compradora - Questionamentos em relação à forma de amortização do saldo devedor e ao cálculo de atualização das parcelas - Pretensão de obter o afastamento dos juros contratuais e a substituição do IGP-M pelo IPCA ou pelo INPC - Sentença de parcial procedência - Reconhecimento da abusividade do método de amortização, com determinação de recálculo do saldo devedor pelo método PRICE a partir da data de interrupção dos pagamentos - Inconformismo parcial da autora - Alteração do método de amortização após a renegociação não comprovada - Recálculo do saldo devedor que deve ter como termo inicial a data de assinatura do contrato original, considerando seu valor inicial - Precedente deste Tribunal - Afastamento da incidência de juros de mora - Tema Repetitivo nº 28 do Superior Tribunal de Justiça - Ação parcialmente procedente em maior extensão - Apelação provida

A sentença de fls. 733/741, cujo relatório é adotado, complementada pela decisão de fls. 839/840 proferida em sede de embargos de declaração, tem o seguinte dispositivo: “*Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos deduzidos por ALINE LAILA NONATO DOS SANTOS contra NOVA PRATA - URBANIZAÇÃO E PARTICIPAÇÃO SS LTDA. para reconhecer a nulidade da cláusula de amortização do contrato nº 1143 e determinar a substituição pelo método Price, mantendo-se o índice de correção monetária do IGPM e o patamar dos juros de 12% ao ano, avençados. A nova forma de amortização deve ser calculada a partir da data da interrupção dos pagamentos, e deverá ter por preço a ser considerado o saldo devedor apurado até outubro de 2022, no montante de R\$ 82.997,56, conforme cálculo do Anexo 2 de fls. 577. Em virtude da sucumbência recíproca, cada parte arcará com o pagamento de 50% das custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios do patrono da parte contrária, que fixo em 10% do valor de cada um dos contratos revisados. Anoto que em sendo a autora beneficiária da gratuidade de justiça deverá ser observado o disposto no art. 98, § 3º, do CPC. Após o trânsito em julgado, arquivem-se os autos, observadas as formalidades administrativas. P. I.*”.

Apela a autora alegando, em síntese, que “*a partir da conclusão de perícia judicial, foi reconhecida a abusividade de cláusula de amortização inserida pela apelada no contrato de adesão em debate, com a declaração de sua nulidade. A abusividade constatada decorre especialmente do fato de que, ante a combinação da metodologia adotada e o longo diferimento do parcelamento, o valor das parcelas pagas se mostra insuficiente à quitação dos juros contratados, de modo que não é verificada amortização do saldo devedor, o que acaba por tornar a dívida perene. Não apenas eterno, o valor do débito, nessa sistemática, sofre constante evolução, de modo que um contrato com valor inicial de R\$ 32.250,00, após mais de 13 anos de regular adimplemento, e quase R\$ 60.000,00 amortizados, resulta em dívida superior a R\$ 80.000,00, como de fato ocorreu no presente caso, vide o cálculo do anexo 2 de fls. 574/577,*

mentado em sentença. Entretanto, apesar de ter compreendido a abusividade no método de amortização até então utilizado, a sentença acabou por ratifica-lo, convalidando o saldo devedor apurado em planilha que se presta justamente a demonstrar que o valor devido (naquele método) é consequência de um desvirtuamento do contrato. Sendo certo que não se pode admitir a propagação dos efeitos de um método de amortização reconhecidamente abusivo e declarado nulo de pleno direito, a sentença merece reforma neste aspecto, para que seja determinada a revisão do contrato em sede de liquidação (...) Como se depreende da manifestação do perito e de seus cálculos, em anexo, para substituição do método de amortização foi realizado o seguinte procedimento: Realizou a projeção do contrato na tabela Price desde o início, e dos valores que seriam devidos mês a mês (pela Price) descontou os valores até então pagos pela promitente compradora, compensando mês a mês as diferenças e atualizando-as até o presente, sem a incidência de juros, por força do Tema 28 do STJ, e somando o resultado obtido com o saldo devedor restante (pelo sistema Price), de modo a possibilitar o estabelecimento do equilíbrio contratual. Destaca-se que, da forma como realizada pela sentença, tem-se que a autora, após ter passado quinze anos pagando as parcelas de um contrato de R\$ 32.500,00, deverá R\$ 82.997,56, quantia superior ao dobro do valor inicial do contrato. Por fim, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (Doc. Em anexo), analisando sentença idêntica a ora debatida, compreendeu que a revisão contratual deve tomar por base o recálculo do saldo devedor inicial, sob pena de perpetuação dos abusos praticados pela empresa Apelada”. Requer “a reforma da sentença, para que o saldo devedor sobre o qual será aplicado o método de amortização Price seja resultado das diferenças entre os valores pagos pela compradora e os que deveriam ter sido pagos considerando o sistema Price, com atualização monetária das diferenças, sem incidência de juros (Tema 28 do STJ), somando-se o resultado ao saldo devedor atual com base na projeção da Price, evitando a perpetuação dos resultados produzidos pelo método de amortização reconhecidamente abusivo e declarado nulo de pleno direito. Subsidiariamente, requer-se que a definição da forma de revisão seja postergada para a fase de liquidação” (fls. 843/850).

O recurso foi regularmente processado sem que houvesse recolhimento do preparo recursal pela apelante, por se tratar de beneficiária da justiça gratuita (fls. 466/467).

Após a interposição do recurso, a apelante peticionou requerendo fosse dada ciência à apelada acerca de depósito judicial referente à parcela do compromisso de compra e venda para fins de eventual levantamento do valor (fls. 864/869).

Regularmente intimada, a apelada deixou de manifestar sobre o depósito judicial e não apresentou contrarrazões (fl. 874).

É o relatório.

A autora busca a reforma parcial da sentença em relação ao método de amortização do saldo devedor, a fim de que seja aplicado o sistema PRICE desde o início da relação contratual, de modo que “o saldo devedor sobre o qual será aplicado o método de amortização Price seja resultado das diferenças entre os valores pagos pela compradora e os que deveriam ter sido pagos considerando o sistema Price, com atualização monetária das diferenças, sem incidência de juros (Tema 28 do STJ), somando-se o resultado ao saldo devedor atual com base na projeção da Price, evitando a perpetuação dos resultados produzidos pelo método de amortização reconhecidamente abusivo e declarado nulo de pleno direito”.

O inconformismo comporta acolhimento.

A relação contratual foi objeto de renegociação, conforme mencionado no laudo pericial e não impugnado pela apelante, nos seguintes termos: “3. *Conforme demonstrativo de cálculos da empresa ré (fls. 542/547), a autora quitou 132 parcelas até 30/01/2021, não havendo pagamentos no período de fevereiro a junho/2021. Em 30/07/2021, houve renegociação do débito, dando continuidade ao pagamento das parcelas vincendas, passando, a partir de então, a atualizar o valor das parcelas a cada 12 meses, conforme regras contratuais*” (fl. 558). No entanto, as partes não apresentaram cópia do contrato repactuado, o que permite concluir que as condições de pagamento do saldo devedor, principalmente no que se refere ao método de amortização adotado, permanecem idênticas àquelas estabelecidas no contrato original, as quais previam que “*A cada período de 12 (doze) meses a aplicação de reajuste das prestações, será realizada automaticamente a revisão do presente, a fim de apurar-se o saldo do preço. Adotar-se-á para apuração do saldo do preço o sistema de conta corrente, no qual constará o saldo devedor, corrigido anualmente pela variação do IGPM, mais juros mensal de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) e a dedução de todas as parcelas pagas e/ou amortizações extraordinárias, excluídas as penalidades eventualmente incorridas pelo COMPRADOR, tais como juros e encargos de mora*” (cláusula quarta, parágrafo segundo - fl. 35). Ou seja, presume-se que permaneceu em vigor o sistema de amortização SACOC, conhecido como Sistema de Amortização Constante (SAC) invertido, mesmo após a renegociação, conforme se verifica a fl. 577 (laudo pericial), sendo reconhecida sua abusividade pela sentença recorrida.

Assim, respeitado o entendimento adotado pela MM. Juíza de primeiro grau, a nova forma de amortização com utilização da tabela PRICE deve ser calculada desde a assinatura do contrato original e considerando seu valor inicial, devendo ser desconsiderados a data da interrupção dos pagamentos e o valor do saldo devedor apurado até outubro de 2022 como termo inicial do recálculo, já que o cálculo elaborado pelo perito judicial (Anexo 2 de fls. 574/577) e homologado pela sentença recorrida, com atualização do saldo devedor pelo IGP-M a cada 12 meses e juros de 9% ao ano, serviu apenas como demonstração da abusividade do método de amortização previsto no contrato.

Nesse sentido, o precedente deste Tribunal de Justiça quando do julgamento de apelação interposta contra sentença da mesma Vara de origem e da lavra da mesma magistrada prolatora do julgado aqui examinado: “*Consumidor e processual. Compromisso de compra e venda. Ação de revisão contratual. Sentença de parcial procedência. Pretensão dos autores à reforma da sentença. Considerado o reconhecimento da abusividade do método de amortização aplicado pela requerida desde a assinatura dos contratos originalmente firmado entre as partes, o recálculo dos saldos devedores deverá levar em consideração seus respectivos valores iniciais, não aqueles objetos das*

renegociações, sem prejuízo, porém, da aplicação das taxas de juros nas últimas previstas, a partir de suas assinaturas. RECURSO PROVIDO EM PARTE” (Apelação nº 1031584-20.2021.8.26.0071, Relator Desembargador Mourão Neto, 35ª Câmara de Direito Privado; 05.8.2024).

Em relação aos juros de 12% ao ano, sua incidência foi estabelecida pela cláusula sexta do contrato (fl. 36), devendo ser afastada por afronta ao Tema Repetitivo 28 do Superior Tribunal de Justiça (“Neste julgamento, os requisitos específicos do incidente foram verificados quanto às seguintes questões: [...] ii) configuração da mora; [...] I - JULGAMENTO DAS QUESTÕES IDÊNTICAS QUE CARACTERIZAM A MULTIPLICIDADE. [...] ORIENTAÇÃO 2 - CONFIGURAÇÃO DA MORA a) O reconhecimento da abusividade nos encargos exigidos no período da normalidade contratual (juros remuneratórios e capitalização) descaracteriza a mora; b) Não descaracteriza a mora o ajuizamento isolado de ação revisional, nem mesmo quando o reconhecimento de abusividade incidir sobre os encargos inerentes ao período de inadimplência contratual. [...] ([REsp 1061530](#) RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Segunda Seção, julgado em 22/10/2008, DJe de 10/3/2009)”), diante do reconhecimento da abusividade da incidência de juros sobre o saldo devedor atualizado, nos moldes da cláusula de amortização considerada nula pela sentença recorrida.

O julgamento do REsp nº 1.061.530/RS, sob o rito dos recursos repetitivos, o qual deu origem ao Tema 28, foi delimitado nos seguintes termos: “Constatada a multiplicidade de recursos com fundamento em idêntica questão de direito, foi instaurado o incidente de processo repetitivo referente aos contratos bancários subordinados ao Código de Defesa do Consumidor, nos termos da ADI n.º 2.591-1. Exceto: cédulas de crédito rural, industrial, bancária e comercial; contratos celebrados por cooperativas de crédito; contratos regidos pelo Sistema Financeiro de Habitação, bem como os de crédito consignado. Para os efeitos do § 7º do art. 543-C do CPC, a questão de direito idêntica, além de estar selecionada na decisão que instaurou o incidente de processo repetitivo, deve ter sido expressamente debatida no acórdão recorrido e nas razões do recurso especial, preenchendo todos os requisitos de admissibilidade. Neste julgamento, os requisitos específicos do incidente foram verificados quanto às seguintes questões: i) juros remuneratórios; ii) configuração da mora; iii) juros moratórios; iv) inscrição/manutenção em cadastro de inadimplentes e v) disposições de ofício”.

Sobre a aplicação das teses definidas no Tema Repetitivo 28 do Superior Tribunal de Justiça em contratos de financiamento imobiliário, como no presente caso, há precedente desta Corte:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação revisional de contrato de financiamento imobiliário com pacto de alienação fiduciária. Respeitável decisão que indeferiu tutela de urgência que visava impedir a consolidação da propriedade e a prática de atos expropriatórios pela credora fiduciária. Inconformismo dos autores. Buscam tutela de urgência. Ajuizamento de ação revisional que não inibe a caracterização da mora da mutuária (Súmula 380 do Colendo Superior Tribunal de Justiça). Descaracterização da mora que somente se dá com o reconhecimento da abusividade de encargo incidente no período da normalidade (juros remuneratórios ou capitalização). Aplicação das teses firmadas no julgamento do recurso especial

1.061.530/RS pelo rito dos recursos repetitivos (Tema 28 - do Colendo Superior Tribunal de Justiça). Ação revisional fundada na cobrança de juros remuneratórios abusivos e indevida capitalização. Cobrança de encargos abusivos no período da normalidade tem potencialidade de descaracterizar a mora do devedor e obstar a consolidação da propriedade.

Incorporadoras podem praticar juros capitalizados por equiparação às pessoas jurídicas do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) ou Sistema Financeiro da Habitação (SFH), mas não estão autorizadas a cobrar esta capitalização em período inferior a um ano, pois não integram o Sistema Financeiro Nacional; ou seja, não são instituições financeiras. Tutela de urgência. Hipótese em que os requisitos legais estão preenchidos (artigo 300, do Código de Processo Civil). Plausibilidade das alegações dos agravantes acerca da cobrança de encargos indevidos. Risco de dano irreparável ou de difícil reparação aos agravantes em decorrência de eventual obrigação de desocupação do imóvel. Irreversibilidade dos efeitos da medida e risco ao resultado útil do processo. AGRADO PROVIDO” (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2314093-55.2023.8.26.0000, Relator Desembargador Dario Gayoso, 27ª Câmara de Direito Privado, 14.5.2024).

Diante disso, o inconformismo comporta acolhimento para a finalidade de se determinar o recálculo do saldo devedor com aplicação do método da Tabela PRICE desde a assinatura do contrato original e considerando o valor inicial, afastada a incidência de juros de mora de 12% ao ano.

Embora provido o apelo, inviável a majoração da verba honorária de sucumbência, considerando que parte dos pedidos formulados na inicial não foi acolhido, bem como o entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça no sentido de que “*É devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso” (2ª Seção, AgInt nos EREsp nº 1.539.725/DF, Relator Ministro Antônio Carlos Ferreira, DJe de 19.10.2017).*

No mesmo sentido: **1ª Turma**, AgInt no AREsp nº 1.885.652/RS, Relator Ministro Manoel Erhardt, Desembargador Convocado do TRF5, DJe de 25.5.2022; **2ª Turma**, AgInt no REsp nº 1.973.515/PR, Relator Ministro Mauro Campbell Marques, DJe de 6.5.2022; **3ª Turma**, AgInt nos EDcl no AREsp nº 1.818.635/SP, Relator Ministro Moura Ribeiro, DJe de 28.4.2022; **4ª Turma**, AgInt no AREsp nº 1.884.143/DF, Relator Ministro Raul Araújo, DJe de 3.5.2022.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
São Paulo

Ressalte-se que a ausência de majoração da verba honorária de sucumbência decorre da adoção de entendimento pacificado pelas Turmas de Direito Público e de Direito Privado do Superior Tribunal de Justiça (1ª a 4ª Turmas) acerca da matéria, considerando que o caso em exame não conta com a presença concomitante de todos os requisitos apontados (o recurso está sendo provido, e não “desprovido” ou “*não conhecido integralmente*”), tornando evidente que eventual inconformismo demanda a interposição de recurso para referida Corte Superior.

Ante o exposto, o voto é no sentido de se dar provimento à apelação.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN
Relator