



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000378270

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001610-05.2023.8.26.0123, da Comarca de Capão Bonito, em que é apelante NEUZA PAIVA FERREIRA, é apelado DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

JOÃO ANTUNES
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 28.157

APELAÇÃO Nº: 1001610-05.2023.8.26.0123

COMARCA: CAPÃO BONITO – 1ª VARA CÍVEL

JUIZ DE 1ª INSTÂNCIA: DRA. FELIPÉ ABRAHAM DE CAMARGO JUBRAM

APELANTE: NEUZA PAIVA FERREIRA

APELADA: DIÁLOGO ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INCIDÊNCIA DA TABELA PRICE. INVALIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL. IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS FORMULADOS NA EXORDIAL

I. Caso em Exame

Promitente compradora ajuizou ação contra Diálogo Engenharia e Construção Ltda., promissária vendedora, alegando abusividade na cláusula 5.4 do contrato, referente à utilização da Tabela Price para amortização de juros, divergente do percentual de 9% ao ano apontados no orçamento e proposta inicial. A sentença de primeira instância julgou improcedentes os pedidos da autora, condenando-a ao pagamento das verbas de sucumbência, com observância da justiça gratuita.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste na alegação de abusividade da cláusula contratual que estipula a Tabela Price como método de amortização, divergindo da proposta inicial de juros.

III. Razões de Decidir

3. A cláusula 5.4 do contrato é considerada válida e de uso corrente, sem abusividade, e foi previamente conhecida pela autora, redigida de forma clara, em destaque.

4. O laudo pericial não indica capitalização de juros ou excesso de cobrança, e o julgador não está adstrito ao laudo pericial, podendo formar sua convicção com base nos elementos dos autos.

IV. Dispositivo e Tese

5. Sentença mantida. Honorários advocatícios majorados em grau recursal (art. 85, § 11, CPC), observados os benefícios concedidos da justiça gratuita.

5. Apelação não provida.

A r. sentença de fls. 263/266, julgou improcedentes os pedidos formulados por *Neuza Paiva Ferreira* contra *Diálogo Engenharia e Construção Ltda.*, e ante à sucumbência, com condenação da autora ao pagamento das verbas de sucumbência, incluídas custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa, observados os benefícios concedidos da justiça gratuita (fls. 71).

Inconformado, **apela a autora Neuza Paiva Ferreira** (fls. 310/325). Diz comprovada a abusividade da cláusula 5.4 do contrato pactuado entre

as parte, sob alegação de ausência de informação clara e adequada a respeito da utilização da Tabela Price como método de amortização dos juros. Diz que à ocasião da proposta e do orçamento de aquisição do terreno foi ajustado percentual de juros de 9% (nove por cento) ao ano, com o primeiro vencimento em 28/07/2021. Apega-se ao laudo pericial que aborda a diferença de valores decorrentes entre a adoção da Tabela Gauss e a Tabela Price, sendo que esta diz em prejuízo de referida. Requer a reforma da sentença, nos termos que aduz. Postula o provimento do apelo, bem como a reforma da sentença, nos termos que aduz.

Foram apresentadas contrarrazões pela ré Diálogo Engenharia e Construção S.A. (fls. 279/297). Postula o não provimento do apelo.

É o relatório.

O recurso preenche os pressupostos de admissibilidade recursal.

Cinge-se a insurgência constante do apelo acerca da incidência da Tabela Price estipulada na Cláusula 5.4 do contrato, a qual diz divergir da proposta e orçamento apresentados pela ré.

Sem olvidar os limites da devolutividade recursal, bem como da adstrição ou da congruência, o apelo não encontra guarida.

Pois bem.

Para além de fato incontroverso, encontra-se demonstrada nos autos a relação jurídica contratual entre as partes, decorrente do ***Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda***, no qual figura de um lado, como **promitente vendedora a ré Diálogo Engenharia e Construção Ltda.** e, de outro, como **promitente compradora a autora Neuza Paiva Ferreira**, pactuado em 25/01/2021 (fls. 16/29 e 30) e, dentre as cláusulas contratuais, a ***Cláusula 5.4*** – alvo específico da insurgência – que traz pactuado (fls. 17):

“5.4 – TAXA DE JUROS ADOTA PELO(S) COMPRADO(ES):

taxa nominal 0,75% mensal

taxa efetiva 0,75% incidência já inclusas nas parcelas

Sistema de Amortização (x) price

tipo de apuração (x) pré-fixado”

Referida cláusula afigura-se hígida, não apresenta abusividade, até porque de uso corrente nos contratos de compromisso de compra e venda.

Além disso, o contrato do qual consta referida cláusula foi juntado pela própria parte autora, o que dá conta de que teve prévio conhecimento a respeito das disposições contratuais.

Da cláusula supramencionada **constam as disposições em caixa alta e com letras escurecidas em destaque, cuja redação não traz dúvida objetiva**, não se trata de cláusula de difícil ou impossível inteligência, tanto mais porquanto se trata a autora, contratante, de parte maior e capaz para gerar os atos da vida civil e **nada leva a vício de consentimento**, tanto assim que outorgou amplos poderes aos advogados por ela constituídos, inclusive, mas não só, reconhecer a procedência do pedido, transigir *etc* (fls. 10).

Todas as vias do contrato foram rubricadas e ao final constam as assinaturas lançadas das respectivas partes e testemunhas.

Não se ignora constar dos autos um orçamento prévio,

decorrente de meras tratativas preliminares, não exaurientes, com valor do negócio então de R\$ 54.800,00, com pagamento no ato de R\$ 6.000,00, mais cinco parcelas de R\$ 500,00 = R\$ 2.500,00, totalizando entrada de R\$ 8.500,00 e financiamento de R\$ 46.300,00 em até 180 vezes à taxa de 9% a.a.; 1050 x R\$ 515,20 (fls. 14); e, ainda, com proposta na mesma linha (fls. 15), mas referidos não implicam por si só que ao final tenha a concretização do pacto se dados nos exatos e idênticos termos. Em tal ponto, é de conhecimento, até pelas regras ordinárias da experiência comum, subministrada pela observação do que ordinariamente acontece, nos termos do artigo 375, do Código de Processo Civil/2015 ou, ainda, regras ordinárias da experiência, nos termos do artigo 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor, que não raro as partes negociam livremente a eleição de índices e formas de amortização a exemplo do Índice Nacional de Custo de Construção – INCC, Tabela Price, Tabela do Sistema de Amortização Constante – SAC, frise-se, todas amplamente utilizadas em financiamentos imobiliários.

Não é só.

Elucidativo os subsídios possíveis de extrair do laudo pericial judicial, elaborado por perito, auxiliar do Juízo e da confiança deste, em trabalho pormenorizado, com respostas a quesito, que passou pelo crivo do contraditório e do qual, dentre outras, consta que, ***“A aplicação da Tabela Price não configura a ocorrência de juros sobre juros, não havendo, portanto, a capitalização de juros”*** (fls. 226); que ***“o artigo 1º, inciso II da Lei n.º 4864/65 prevê a cobrança de juros nos contratos de compra e venda a prazo, como o dos autos”*** (fls. 227); e que ***“não é possível afirmar se houve excesso de cobrança e se há repetição de indébito a ser feita”*** (fls. 229).

No mais, é cediço que o julgador não fica adstrito ao laudo pericial, podendo rejeitá-lo integralmente, adotá-lo de forma parcial ou integral, no quanto necessário a formação da sua convicção, persuasão racional, até porque indicado na sentença os motivos que o levaram a considerar ou deixar de considerar as conclusões do laudo, levando em conta o método utilizado pelo perito (art. 479 do CPC).

Em relação ao prequestionamento, a sentença bem como o supramencionado encontram-se em consonância com as disposições constitucionais e infraconstitucionais aplicáveis à espécie.

Dessa forma, **a sentença deve ser mantida, nos termos em que proferida, mais pelo aqui expendido.** Mantida a sentença e, tanto mais diante do trabalho adicional em grau recursal com a apresentação de contrarrazões, impõe-se a majoração dos honorários advocatícios em 2% (dois por cento), passando para 17% (dezessete por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 11 do CPC, observados os benefícios concedidos da justiça gratuita (fls. 71).

Ante o exposto, **nego provimento à apelação.**

JOÃO ANTUNES
Relator