



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000380521

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001940-74.2017.8.26.0070, da Comarca de Batatais, em que é parte recorrente William Sarcedo Ribas Gonçalves de Melo Justiça Gratuita, é a parte recorrida Loteamento Batatais I - Spe Ltda..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado, 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), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 17 de abril de 2025.

JAIR DE SOUZA
Relator
Assinatura Eletrônica

Voto nº: 23949

Apelação nº: 1001940-74.2017.8.26.0070

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Comarca de origem: Batatais

Foro de origem: Foro de Batatais

Vara de origem: 2ª Vara Cível

Juiz(a) de origem: Aline de Oliveira Machado Bonesso Pereira de Carvalho

Recorrente: William Sarcedo Ribas Gonçalves de Melo Justiça Gratuita

Recorrido(a): Loteamento Batatais I - Spe Ltda.

APELAÇÃO. Compra e venda. Contrato de financiamento imobiliário. Insurgência quanto aos juros pela Tabela Price. Ilegalidade. Inocorrência. Sistema de reajuste de parcelas que por si só não é sinônimo de anatocismo. Precedentes. Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 490/497, que julgou improcedente o pedido formulado pela parte então autora, consistente em síntese na exclusão dos juros não pactuados e sua devolução em dobro, e subsidiariamente, caso se entenda que sejam exigíveis juros na forma simples, pugna pela revisão das parcelas e a devolução em dobro da diferença apurada, aplicando-se a correção anual pelo IGPM.

R. sentença cujo dispositivo se colaciona a seguir:

"Ante ao exposto, nos termos do artigo 487, I, do CPC, resolvo

Apelação Cível nº 1001940-74.2017.8.26.0070 - Voto nº: 23949*rl

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

o mérito do processo e JULGO IMPROCEDENTE o pedido da ação ajuizada por WILLIAM SARCEDO RIBAS GONÇALVES DE MELO em face de LOTEAMENTO BATATAIS I SPE LTDA. Condenado a parte autora ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, que arbitro em 15% sobre o valor dado à causa, observado o quanto disposto no art. 98, §3º, do CPC. Na hipótese de interposição de apelo, por não haver mais o juízo de prelibação nesta Instância (art. 1.010 do Código de Processo Civil), sem necessidade de nova conclusão, intime-se a parte recorrida para oferecer contrarrazões, no prazo de 15 (quinze) dias, e, em havendo recurso adesivo, também deverá ser intimado o adverso para resposta em 15 (quinze) dias. Certificado o trânsito, arquivem-se os autos. P.I.C."

No presente instante, inconformada, a parte recorrente suscita: i) O dever de informação respeitosamente não foi prestado no caso concreto, quanto a previsão de juros ela tabela PRICE.

Pugna pelo reconhecimento da ilegalidade da adoção do sistema PRICE, readequando-se as parcelas mensais ou excluindo os juros não informados, e repetindo-se o indébito.

Recurso tempestivo e sem preparo (justiça gratuita - fls. 89).

A parte recorrida apresentou contrarrazões requerendo o desprovisionamento do recuso de apelação, pelos seguintes fundamentos: i) Ausência de Violação ao Dever de Informação; ii) contrato firmado entre as partes apresenta cláusulas claras e expressas quanto ao valor do imóvel, à forma de pagamento e à periodicidade da correção monetária. A Cláusula Trigésima Primeira do instrumento estabelece, de maneira precisa, o valor total do bem (R\$ 86.294,60) e o valor das parcelas mensais ajustadas (R\$ 697,79), bem como o reajuste pelo IGPM; iii) a Cláusula Quinta, § 3º, menciona a forma de amortização e o sistema de atualização monetária, tornando claro que os encargos decorrentes do parcelamento já estavam embutidos no valor total pactuado; iv) possibilidade de tabela PRICE; v) Impossibilidade de repetição em dobro ou de qualquer compensação a favor do apelante.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

O recurso **NÃO** merece **PROVIMENTO**.

A r. sentença apelada deve ser confirmada por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Pois bem. Em que pese a argumentação da parte apelante, a r. sentença demonstra-se suficientemente fundamentada, aqui também adotada como razão de decidir, nos termos do art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP.

Na Seção de Direito Privado desta Corte, o art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP tem sido reiteradamente utilizado por esta Câmara, que prevê em seu texto a possibilidade de ratificação dos fundamentos da decisão recorrida, em que possui motivação suficiente, conforme segue:

Art. 252. Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.

Aliás, este dispositivo regimental tem sido aplicado para dar concretude à garantia constitucional da tutela jurisdicional célere, previsto no art. 5º, LXXVIII, da CF.

Ademais, o C. STJ tem prestigiado este entendimento ao reconhecer a possibilidade da ratificação do juízo de valor firmado em sentença, transcrevendo-a em acórdão. (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).

Por oportuno, deve ser ressaltado o seguinte trecho da r. sentença, em que se demonstra suficientemente motivada acerca da ausência de violação ao dever de informação:

"Nesse cerne, infere-se que o preço para a aquisição do imóvel e o valor das parcelas pactuadas são especificados de modo manifesto e cristalino no instrumento contratual em tela, sem qualquer margem de dubiedade a ponto de justificar interpretações distintas por parte dos contratantes. Portanto, o demandante, ao aderir ao contrato de compra e venda de imóvel firmado com a empresa demandada, teve pleno conhecimento acerca do preço do lote e o valor das prestações mensais iniciais, em observância aos princípios constitucionais da boa-fé e transparência contratual.

Ademais, independentemente dos cálculos realizados pelo requerido para se chegar ao valor de venda do lote, no importe de R\$ 86.294,60, inexistem indícios de violação ao dever de informação. Ao que se denota da peça defensiva colacionada aos autos pela empresa ré, a diferença de valores a que faz menção o autor seria proveniente da forma de pagamento eleita por eles, ou seja, a forma parcelada. E nesse contexto, não se vislumbra, a princípio, qualquer ilegalidade no fato do preço de lote financiado a longo prazo ser maior do que o preço à vista, pois em se tratando de pagamento à prazo já estariam embutidas no preço pactuado os juros do capital. Conforme é cediço, o custo do dinheiro é sabidamente alto em nosso país, de modo que o parcelamento ou financiamentodo preço em dez anos, como ocorre no caso concreto, certamente multiplica o preço de um

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

imóvel. Basta calcular o quanto renderia o capital, devidamente aplicado, se o preço tivesse sido pago à vista.

Em relação a este ponto da controvérsia, convém ressaltar, ainda, que a proposta de compra do lote juntada à fl. 46 está em consonância com o compromisso posteriormente firmado, pois há indicação da parcela efetivamente pactuada, no valor de R\$ 697,79.

(...)

No mais, em análise ao laudo pericial anexado aos autos, tem-se que o expert atuante constatou a utilização do sistema de amortização Price, o qual encontra previsão no parágrafo terceiro, da cláusula quinta.

Nesse contexto, consigno ser inócua a discussão acerca da ausência de previsão contratual expressa do aludido sistema, já que a sua aplicação de qualquer forma não configura ilegalidade.

(...)

E quanto a insurgência manifestada pela requerida acerca dos juros remuneratórios, aduziu o perito à fl. 457 que:

“Incidência sobre o saldo devedor em aberto indica que o sistema de amortização avençado foi o PRICE. E o Sistema Price contempla obrigatoriamente uma taxa de juros.

(...)

Mas a escolha do sistema de amortização PRICE não permite concluir que a taxa avençada foi “ZERO”. Muito pelo contrário, se a taxa estipulada fosse “ZERO”, essa sim é que teria que ser expressamente estipulada.”

Quanto aos supostos juros capitalizados e a tabela price, a jurisprudência

já firmou entendimento em sentido contrário, pois é entendimento consolidado no âmbito do E. TJSP que a aplicação e utilização da Tabela Price, com progressão geométrica, não acarreta, por si só, indevida ou abusiva capitalização de juros.

Ademais, trata-se de contrato bilateral, sinalagmático, celebrado por partes maiores e capazes, sem qualquer prova da existência de vícios de consentimento. Somado a este fato, a parte autora teve acesso a todos os termos do aludido contrato, antes de apor a sua assinatura.

Importante consignar que, ao contrário do que tenta convencer o apelante, inexistente qualquer irregularidade no julgado de origem, despontando temerária a pretensão da parte autora em movimentar a máquina judiciária ao seu favor porque entende injusta a aplicação do índice, contratualmente assinalada.

Lado outro, a aplicação da Tabela Price, contratualmente prevista, não implica em abusividade.

Tanto mais por que LIVREMENTE PACTUADA e sabidamente pertinente como critério de amortização de débitos.

Indigitado sistema de reajuste de parcelas não é sinônimo, por si só, de anatocismo, eis que apto a propiciar um repertório de prestações constantes em todos os meses do financiamento contraído.

A este respeito já se pronunciou este E. TJSP ao lidar com contratos imobiliários como o presente, é dizer:

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO. Pleito calcado na adoção da Tabela Price como método de amortização. Alegação de anatocismo. Descabimento. Legalidade na aplicação do sistema Price. Precedentes do C. STJ e desta E. Corte. Previsão clara e expressa do preço no contrato, com indicação da taxa de juros e do índice de correção monetária incidentes. Inexistência de abusividade. Impossibilidade de modificação do preço acordado, à míngua de demonstração de defeito na celebração do negócio jurídico. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO." (grifei)

(Apelação Cível 1000998-79.2020.8.26.0638; Relator Márcio Boscaro; 10ª Câmara de Direito Privado; j. 20/09/2021)

E mais:

"APELAÇÃO. Compromisso de Compra e Venda. Revisão Contratual. Sentença de improcedência mantida. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Elementos de convicção proporcionados suficientes ao justo julgamento da causa. Ausência de fundamentação acerca do afastamento do pedido de substituição de índice de correção. Inocorrência. Sentença clara

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

acerca da impossibilidade de substituição. Aplicação subsidiária à relação contratual do Código de Defesa do Consumidor. Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia que não pode ser revisado sob a Luz do CDC conforme tema 1095 do STF. Abusividade por capitalização de juros e utilização de tabela price como forma de amortização. Inocorrência. Tabela Price ou sistema francês de amortização não é ilegal - Precedentes do Superior Tribunal de Justiça. Substituição de índice avençado. Impossibilidade. Onerosidade excessiva não demonstrados. Verossimilhança das alegações que não se verifica na espécie, uma vez que as condições relativas ao sistema de amortização e de correção monetária do saldo devedor pelo IGP-M/FGV constaram expressamente do contrato de compromisso de compra e venda em apreço. Observância da autonomia da manifestação de vontade das partes no contrato. Cláusulas contratuais estipulando as condições financeiras do contrato que se afiguraram, ademais, claras e hialinas. Cobrança de comissão de corretagem. Regularidade. Valor cobrado que integra o contrato entabulado entre as partes. Possibilidade de repasse ao compromissário-comprador. Verbas cartorárias devidas pelo compromissário comprador. Propaganda enganosa. Inocorrência. Contrato claro acerca da correção aplicável ao financiamento imobiliário. Danos morais. Inocorrência. Contratação em toda sua extensão regular que não pode servir como fundamentação ao dever de indenizar. Recurso improvido.”

(Apelação Cível 1009398-06.2021.8.26.0361; Relator Vitor Frederico Kümpel; 4ª Câmara de Direito Privado; j. 20/04/2023)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por fim, visando evitar repetição jurisdicional desnecessária, outros fundamentos demonstram-se dispensáveis diante da repetição integral dos que foram deduzidos na sentença.

Diante da acertada decisão de primeiro grau, conclui-se que a sentença não merece qualquer reparo.

Destarte, o recurso de apelação deve ser DESPROVIDO, mantendo-se a r. sentença apelada pelos seus próprios fundamentos e pelos ora acrescentados.

No tocante aos honorários advocatícios sucumbenciais, cabível a sua majoração, nos termos do art. 85, §11, do CPC, em razão do trabalho adicional realizado em grau recursal.

Em sentença, os honorários advocatícios foram arbitrados no percentual de 15% sobre o valor da causa e pelo presente ficam majorados para 20% deste referencial. Observe-se o benefício da justiça gratuita concedido à recorrente.

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

JAIR DE SOUZA

Relator

(assinatura eletrônica)