



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382462

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **Apelação Cível nº 1002701-53.2023.8.26.0084**, da Comarca de Campinas, em que é apelante Ludjane Barbosa e apelado Dickker Empreendimentos e Participações Ltda..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **mantiveram o Acórdão V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) e PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

BENEDITO ANTONIO OKUNO
Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1002701-53.2023.8.26.0084

Apelante: Ludjane Barbosa

Apelado: Dickker Empreendimentos e Participações Ltda

Comarca: Campinas

Assunto: Compra e Venda

Voto nº 16.038

APELAÇÃO CÍVEL RECURSO REPETITIVO – AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – Determinado o reexame da matéria pelo Órgão Colegiado em razão de orientação do Superior Tribunal de Justiça Tema 572 – Art. 1.030, II, CPC – Interposição de recurso especial pela autora questionando a necessidade da produção da prova pericial para constatação da prática do anatocismo – Autora que sequer indicou índice que entende como correto, ou planilha demonstrando valores a contrariar os valores que lhe estão sendo cobrados – Contrato que prevê expressamente a incidência da Tabela Price além da correção pelo IGPM - Decisão mantida - Determinação de remessa dos autos à presidência da seção de direito privado, após o decurso de manifestação das partes, para exame de admissibilidade do recurso especial, nos termos do art. 1.041 do CPC.

Vistos.

Esta 8ª Câmara de Direito Privado negou provimento ao recurso de apelação da autora LUDJANE BARBOSA, e manteve a sentença que julgou improcedente a ação revisional de compra e venda de bem imóvel.

Contra o Acórdão, a autora interpôs recurso especial e apontou negativa de vigência a lei Federal (artigos 355, 442 a 444, 558, 560 do Código de Processo Civil, e Artigos 2º, 3º, 29, 52 e 53 da Lei 8.078/90 e Súmula

297 do STJ) , e ainda interpretação divergente a dispositivo de lei federal efetivada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça em situação idêntica e vinculante, quanto à questão da aplicação de juros capitalizados mensalmente em razão da aplicação da Tabela Price mesmo inexistindo contratação expressa, além da prática ser vedada em razão da periodicidade para não integrantes do Sistema Financeiro Nacional, culminando com a pratica ilegal do anatocismo. Ivoca o Tema 572, STJ.

Alega ainda que requerida a produção da prova pericial para comprovação do anatocismo e postula seja anulada a sentença.

Com a apresentação das contrarrazões, foi determinado o retorno dos autos ao Relator para reexame pelo órgão colegiado, por força do disposto no art. 1.030, II, do Código de Processo Civil (fl. 506/507) da tese sedimentada em recurso repetitivo, relativo ao Tema 572, STJ.

É o relatório.

Julgada improcedente a ação de revisão do contrato de financiamento imobiliário, esta 8ª Câmara de Direito Privado negou provimento ao recurso de apelação da autora.

A apelante, nas razões recursais, alegou o cerceamento de defesa alegando a necessidade da produção da prova pericial para comprovação da aplicação dos chamados juros sobre juros, aduzindo que considerada ilegal a prática.

No caso, o Acórdão negou provimento ao recurso de

apelação da autora e rejeitou a preliminar de cerceamento de defesa destacando expressamente que:

Primeiramente, rejeito a preliminar de cerceamento de defesa, uma vez que o juiz possui a prerrogativa de indeferir a produção de provas que entender protelatórias, ou seja, que na realidade apenas prejudicam a celeridade do processo e que não tragam nenhum benefício concreto para o desfecho da lide.

O juízo, que é destinatário da prova, deve considerar todos os elementos dos autos para formação de sua convicção, cabendo a este ponderar a valoração e a utilidade de cada prova.

(...)

Outrossim, as alegações apresentadas pela apelante, tanto em inicial quanto nas razões recursais, carecem de especificidade e precisão. A recorrente questiona a abusividade de determinadas cláusulas contratuais, incluindo as taxas de juros e os índices de correção monetária, sem, contudo, especificar quais índices são aplicados atualmente e quais deveriam ser utilizados, limitou-se a colacionar julgados e estudos genéricos. Desta feita, a abordagem resulta em uma impugnação imprecisa e infundada.

Assim, verifico que a autora não apontou de forma específica quais os valores que entende que tenham sido impostos de modo incorreto, o que inviabiliza a realização de perícia contábil, que somente se justificaria se houvesse indícios de incorreção.

Desse modo, diante da generalidade da insurgência, as razões limitam-se à validade das cláusulas do contrato firmado, sendo assim, dispensável a realização de perícia, visto que não foram apresentados outros parâmetros para substituir aqueles que entende por abusivos.

Ou em outras palavras, se a autora pretendia a

produção da prova pericial deveria indicar os índices que entende como correto bem como o valor das parcelas a contrapor ao valor das parcelas que lhe estão sendo cobradas, a justificar a pretendida prova pericial.

Ademais, faz-se necessário, ainda, distinguir a aplicação da Tabela Price com o anatocismo.

A Tabela Price ou "Sistema Francês de Amortização", possibilita pagamento de parcelas iguais e periódicas durante o prazo pactuado, com juros nas parcelas, de forma que decrescem.

Já o anatocismo é a capitalização dos juros, ou seja, juros sobre juros, que é vedado em nosso ordenamento jurídico.

Portanto, a incidência da Tabela Price nos cálculos de amortização das parcelas não constitui ilegalidade, mas sim critério de amortização de dívida.

A utilização da Tabela Price está prevista no contrato (págs. 36, item VIII que trata da forma de pagamento do preço, sub-item B-I e B2), do qual os autores tiveram ciência e anuíram. Isto é, no caso, há previsão expressa da incidência da Tabela Price no contrato questionado, bem como da correção monetária.

Consigne-se que referida cláusula prevê o saldo de R\$ 84.917,36 a ser pago em 180 parcelas mensais de R\$ 1.023,83 cada uma, acrescidas de juros de 0,9489% ao mês calculado de acordo com a Tabela Price,

e anota no item B.2 parte final da folha 36 e início da 37 que o preço do imóvel com juros, exceto correção monetária, resulta num total de R\$ 195.279,29; e no item B.1.3. traz informação expressa de que as parcelas serão reajustadas mensalmente pela variação do índice IGPM-FGV, ocorrida entre o mês anterior ao mês de assinatura do contrato ao vencimento de cada prestação.

Por fim, vale acrescentar ainda que apesar das alegações dos apelantes, consoante o disposto nos artigos 2º e 5º, 'caput' e inciso II e III e §2º da Lei 9.514/97, a requerida se equipara a instituição financeira, lhe sendo facultada a atividade de financiamento para comercialização de imóveis, nas mesmas condições das entidades autorizadas.

Veja-se:

Art. 2º Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN, outras entidades. Art. 5º As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais: II - remuneração do capital emprestado às taxas convencionadas no contrato; III - capitalização dos juros; § 2º As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI.

Logo, pode a requerida operar, valendo-se da não limitação dos juros bem como do anatocismo.

Neste sentido:

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*APELAÇÃO COMPRA E VENDA REVISIONAL
IMPROCEDÊNCIA INCONFORMISMO DO AUTOR REJEIÇÃO Inexistência de abusividade
na prática dos juros remuneratórios, máxime porque a adoção da amortização pelo sistema da
Tabela Price, por si só, não constitui ilegalidade Possibilidade de a loteadora se valer das
mesmas condições para o pagamento parcelado do preço do imóvel, a que estão autorizadas
as pessoas jurídicas que integram o Sistema Financeiro Imobiliário Inteligência do art. 5º, § 2º
da Lei 9.514/97 - Precedentes desta corte Sentença mantida - NEGARAM PROVIMENTO AO
RECURSO.(TJSP; Apelação Cível 1007214-03.2021.8.26.0224; Relator (a): Alexandre
Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 10ª Vara Cível;
Data do Julgamento: 16/12/2021; Data de Registro: 16/12/2021)*

Submetido o presente recurso a nova apreciação pela Turma Julgadora, fundada em suposta contrariedade do Acórdão no que diz respeito ao entendimento proferido em sede de recurso repetitivo que trata da eventual produção da prova pericial para constatação da aplicação de juros sobre juros em razão da Tabela Price, resta mantido o entendimento de que no caso em comento não há que se falar em cerceamento de defesa, sobretudo em razão da ausência de indicação dos índices e critérios pretendidos pela autora, a justificar a necessidade da prova pretendida.

Por esses fundamentos, fica mantida a decisão recorrida, com os acréscimos acima delineados, devendo os autos retornar à Presidência da Seção de Direito Privado, por força do que dispõe o art. 1.041 do CPC .

Ante o exposto, pelo meu voto, MANTENHO A DECISÃO RECORRIDA.

BENEDITO ANTONIO OKUNO

Relator