



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382395

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2074746-28.2025.8.26.0000, da Comarca de Carapicuíba, em que são agravantes AIP 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA e AIP.31 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é agravada SOLANGE DE FÁTIMA PIRES SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente) E EMERSON SUMARIVA JÚNIOR.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MOREIRA VIEGAS

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Inst.: 2074746-28.2025.8.26.0000
Comarca: Carapicuíba
Agravantes: Aip 30 Empreendimentos Imobiliarios Ltda e outra
Agravada: Solange de Fátima Pires Santos

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Decisão de primeira instância deferiu tutela de urgência para suspender cobranças de financiamento imobiliário e manter autora na posse do imóvel. Agravante alega legalidade dos juros e inadimplência da autora, pleiteando revogação da tutela.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a legalidade da capitalização mensal de juros pela Tabela Price e a presença dos requisitos para concessão de tutela antecipada.

III. Razões de Decidir

3. A Tabela Price não implica, por si só, capitalização de juros, conforme entendimento do STJ.

4. A análise da legalidade da Tabela Price requer perícia contábil, não cabendo decisão sumária sobre a questão.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido para revogar a tutela de urgência concedida na origem.

Tese de julgamento: 1. A Tabela Price não é ilegal e não implica necessariamente capitalização de juros. 2. A concessão de tutela antecipada exige probabilidade do direito e perigo de dano, não presentes no caso.

Legislação Citada:

CPC, art. 300, art. 370.

Jurisprudência Citada:

STJ, AgInt no REsp n. 1.478.798/PE, Rel. Min. Raul Araújo, Quarta Turma, j. 12.12.2022.

TJSP, Apelação Cível 1002389-41.2014.8.26.0004, Rel. Simões de Almeida, 13ª Câmara de Direito Privado, j. 06.11.2024.

TJSP, Apelação Cível 1003507-68.2021.8.26.0663, Rel. Ferreira da Cruz, 28ª Câmara de Direito Privado, j. 23.09.2024.

VOTO Nº 42747

Agravo de instrumento tirado em face da r. decisão de fls. 244/245, que, em autos de ação de procedimento comum, com indenização

por danos materiais e danos morais, deferiu a tutela de urgência, para suspender as cobranças referentes ao financiamento imobiliário firmado entre a autora e a construtora e manter a autora na posse do imóvel até decisão final do presente feito.

Sustenta a agravante, em breve síntese, que as partes celebraram Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda em 29/09/2017 pelo valor de R\$ 314.136,04 e, em 21/07/2023, as requerentes alienaram fiduciariamente o imóvel objeto dos autos, com o valor de alienação de R\$ 600.000,00 a ser pago em 360 prestações mensais. Alega que, nesse contexto, consta no contrato que as parcelas do financiamento seriam reajustadas pela variação positiva do IGP-M, acrescidas de juros, já incluídos nos valores da parcela, no importe de 0,6434% calculados pelo Sistema de Tabela Price, conforme cláusula segunda da forma do pagamento, sendo plenamente legal a aplicação de juros remuneratórios quando prevista contratualmente. Afirma que a requerente esteve em constante mora ao longo do contrato, deixando de realizar os pagamentos em seus respectivos vencimentos, o que pode se constatar do extrato financeiro que segue junto à presente, sendo certo que o pagamento fora do vencimento dá ensejo à incidência de juros de mora e multa. Aduz que no caso não está presente a probabilidade do direito da autora, vez que não existe nenhum elemento que aponte para a aplicação de capitalização mensal de juros pelas agravantes a não ser as meras alegações da autora, apoiadas no uso unilateral de ferramenta do Banco Central que em nada contribui para a conclusão de que há o cálculo de capitalização mensal. Assevera que a mera adoção da Tabela Price não implica em anatocismo ou capitalização mensal e que o que pretende a autora é se esquivar das obrigações assumidas imputando às agravantes culpa pelos valores e por sua mora, sendo certo que, até o presente momento, possui débito em aberto no valor de R\$ 46.753,49. Subsidiariamente, requer que, caso haja a manutenção da tutela deferida, deve a agravada arcar com as despesas derivadas da posse do imóvel, tais como IPTU e Condomínio. Pugna pela concessão de efeito suspensivo ao recurso.

Recurso processado, com efeito suspensivo. Recolhido o preparo.

Contraminuta a fls. 122/135, suscitando, preliminarmente, a reconsideração do despacho que concedeu efeito suspensivo ao agravo.

É o relatório.

O agravo merece provimento.

O presente agravo de instrumento foi interposto contra decisão que deferiu o pedido de liminar, assim, somente é possível manifestação, nesta instância, com relação à presença ou não dos pressupostos autorizadores para a sua concessão. A eventual apreciação do mérito da ação acarretaria na antecipação do julgamento do feito, antes do pronunciamento do juízo de primeiro grau, o que é vedado pelo ordenamento legal.

Assim, este E. Tribunal, por ora, só tem competência para analisar os pressupostos necessários à concessão da tutela antecipada, pretendida pela autora da demanda, bem sejam: a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, caso a prestação jurisdicional pretendida não venha no tempo necessário para assegurar o exercício do direito reivindicado (art. 300, do CPC).

Cuida-se de ação de procedimento comum, com indenização por danos materiais e danos morais, cingindo-se a controvérsia à ocorrência ou não da ocorrência de capitalização mensal de juros a partir da utilização da Tabela Price, conforme previsto em cláusula contratual (fl. 57), em caso de financiamento direto com a construtora.

Ocorre que, em que pese o entendimento do MM. Juízo *a quo*, segundo entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, a Tabela Price, *per se*, não é ilegal e nem implica, necessariamente, capitalização de juros, devendo ser analisada caso a caso:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO NO ACÓRDÃO OBJETO DO RECURSO ESPECIAL. INEXISTÊNCIA. FUNDAMENTO DO JULGADO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. IMÓVEL. FINANCIAMENTO. SFH. TABELA PRICE. 1. *Fundamentadamente decididas as questões apresentadas ao Tribunal de origem, não há como reconhecer omissão no acórdão recorrido. O prequestionamento que se espera é da matéria e não do dispositivo legal tido como malferido.* 2. *A falta de impugnação de fundamento autônomo do julgado atrai a Súmula 283/STF.* **3. Segundo iterativo entendimento do STJ, a tabela price, por si, não é ilegal e nem implica, necessariamente, em capitalização de juros. Esta deverá ser analisada caso a caso, aferição que, por isso mesmo, não se submete ao crivo do recurso especial, em razão dos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.** 4. *Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.478.798/PE, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 14/12/2022.)* - grifei

Não se olvida, ainda, que a própria Corte Superior possui entendimento de que a análise acerca da legalidade do uso da Tabela Price depende de realização de perícia contábil para aferição de efetiva incidência de juros capitalizados mensalmente (Tema 572), o que, por certo, foge ao escopo da cognição sumária e da análise desse E. Tribunal nesse momento processual, cabendo ao Juiz do feito determinar as provas que entender necessárias para a instrução do processo (CPC, art. 370).

Por guardar estreita relação de identidade com a hipótese fática vertente, colacionam-se as ementas dos julgados abaixo referidos, proferidos no âmbito deste E. Tribunal, que perfilham o entendimento aqui adotado:

APELAÇÃO — Ação de revisão contratual c/c pedido de perdas e danos — Contrato de compra e venda de imóvel - Posterior financiamento — Alegação de abusividade referente a capitalização de juros e utilização da tabela Price , na cobrança de comissão de permanência com outros encargos da mora - Legalidade da capitalização de juros, desde que pactuada, autorizada por lei nos contratos do Sistema Financeiro da Habitação - SFH - Ausência de abusividade na utilização do sistema Price - Ausência de demonstração da abusividade na taxa de juros — Aumento do saldo devedor financiado em razão da demora da construtora em fornecer a documentação para obtenção do financiamento - Cobrança de correção monetária pelo IGP-M e juros antes da entrega do bem — Abusividade na cobrança da comissão de corretagem - Alegação de venda casada - Inocorrência - Danos morais - Ocorrência - Fatos narrados nos autos que desbordam o mero descumprimento contratual e aborrecimento da vida cotidiana — Valor corretamente arbitrado — Recurso da corré parcialmente provido e do Autor não provido. (TJSP; Apelação Cível 1002389-41.2014.8.26.0004; Relator (a): Simões de Almeida; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/11/2024; Data de Registro: 06/11/2024) - grifei

PROCESSUAL CIVIL. Ofensa ao princípio da dialeticidade. Recurso que discorre sobre a revelia e o anatocismo supostamente advindo da Tabela Price, mas protesta, genericamente, pela total procedência do pedido inicial . Solicitação que não basta para refutar os fundamentos da sentença. Falta do mais básico

*elemento intrínseco de admissibilidade, lídimo pressuposto da eficácia devolutiva pretendida. Arts. 932, III, c.c. 1.010, III, do CPC. Tantum devolutum quantum appellatum. Discussão agora cingida aos tópicos expressamente discutidos no apelo. Recurso em parte não conhecido. REVELIA. Hipótese em que essa questão já foi ventilada e decidida por esta Colenda Câmara em recurso anterior. Preclusão consumativa. Recurso não conhecido. CONTRATO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. **Financiamento direto com a construtora. Tabela Price que, segundo a atual diretriz do STJ, não indica, por si só, capitalização de juros**. Perícia que não logrou, de modo objetivo, identificar a ocorrência de anatocismo. Recurso desprovido, na parte conhecida. (TJSP; Apelação Cível 1003507-68.2021.8.26.0663; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Votorantim - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/09/2024; Data de Registro: 23/09/2024) -grifei*

*COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. REVISÃO DE CLÁUSULA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO. Cerceamento de defesa não caracterizado. Desnecessária a realização de prova pericial. **Hipótese na qual o financiamento imobiliário foi realizado diretamente com a construtora, não se submetendo às regras aplicáveis ao Sistema Financeiro de Habitação — SFH. Instrumento contratual que prevê expressamente a utilização da Tabela "Price", com estipulação de juros compensatórios de 12% ao ano. Disposição clara e precisa. Plena ciência e concordância dos consumidores em relação ao referido item. Anatocismo não caracterizado**. Ausência de cobrança indevida ou*

*abusiva. Pedidos improcedentes. Sentença mantida.
RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível
1006189-39.2015.8.26.0361; Relator (a): Paulo Alcides;
Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de
Mogi das Cruzes - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento:
03/10/2018; Data de Registro: 03/10/2018) – grifei*

Desta feita, assim como reconhecido no Tema 572, a análise acerca da legalidade da utilização da Tabela Price passa, necessariamente, pela constatação da eventual capitalização de juros (ou incidência de juros compostos, juros sobre juros ou anatocismo), o que configura questão de fato e não de direito.

Portanto, no caso em tela, apesar do entendimento do MM. Juízo *a quo*, não vislumbro presentes os requisitos necessários à concessão da medida liminar, pois as afirmações da autora demandam um juízo de valor mais aprofundado, possível, apenas, após o contraditório e a dilação probatória (cognição exauriente), já que se trata de matéria fática.

É dizer, como não é possível o reconhecimento de plano da abusividade da referida cláusula contratual, tendo havido, ainda, a plena consciência e concordância por parte da agravada quanto ao seu conteúdo, não vislumbro, ao menos nessa sede, a probabilidade do direito, apta a justificar a concessão do efeito pretendido, antes do contraditório pleno e da produção probatória.

Enfim, não se pode prodigalizar a tutela de urgência e nem aqui se pode dizer estejam presentes, desde logo, os requisitos da probabilidade do direito e do perigo de dano.

Tratando do impedimento a improdigalidade, ANDRADE MARQUES bem se exprime:

“A excepcionalidade de que se reveste **a antecipação da tutela exige do julgador equilíbrio e cautela, pois o devido processo legal não é compatível com a precipitação e a unilateralidade** (cf. “O JUIZ E A TUTELA ANTECIPADA”, de JOÃO BATISTA LOPES, *in* Caderno de Doutrina APAMAGIS, pág. 19). A presteza da jurisdição veio para atenuar a demora na solução dos processos, mas não pode ser prodigalizada a ponto de ficar caracterizado o desrespeito a lei.

Neste sentido:

*"Nada há de ilegal na determinação judicial de exame de pedido liminar - seja cautelar, seja de caráter satisfativo antecipado — para momento posterior à resposta, ouvido, portanto, também o demandado. **A concessão de liminar inaudita altera parte é uma possibilidade, não uma imposição, e merece ser examinada à luz das alegações e provas desde logo exibidas ao juiz**". (AI 684.886.00/5-1a Câm. - Rei. Des. RENATO SARTORELLI - J. 14.03.01).*

Afinal, conquanto a agravada alegue a irregularidade na cobrança das parcelas, o certo é que a situação recomenda, ao menos, o contraditório e a instrução processual, para melhor apreciação do pedido.

Assim, a r. decisão recorrida deve ser reformada, para revogar a tutela de urgência concedida na origem, confirmando-se a tutela recursal concedida em sede recursal.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pelo exposto, dá-se provimento ao recurso.

JOÃO FRANCISCO MOREIRA VIEGAS
Relator