



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000383030

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1019471-06.2022.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que são apelantes PRAIA VERDE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são apelados EDGARD BRUNHEROTTO e SANDRA REGINA HATORI BRUNHEROTTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Núcleo de Justiça 4.0 em Segundo Grau – Turma V (Direito Privado 2) 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 CARLOS EDUARDO PACHI (Presidente sem voto), RUI PORTO DIAS E INAH DE LEMOS E SILVA MACHADO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCOS DE LIMA PORTA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1019471-06.2022.8.26.0554

Apelante: Praia Verde Empreendimentos e Participações Ltda.

Apelado: Edgard Brunherotto e Sandra Regina Brunherotto

Comarca: Santo André

Voto nº 10.246

Apelação Cível. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE EMPRÉSTIMO. Sentença de parcial procedência. Inconformismo do réu. Contrato de empréstimo com alienação fiduciária. Capitalização de juros. Aplicação do Tema nº 572, do Colendo Superior Tribunal de Justiça, que dispõe ser necessária a realização de prova técnica para a constatação de capitalização indevida de juros. Prova pericial que apurou a inexistência de cobrança de juros sobre juros ou a capitalização de juros. Correção monetária pelo IGP-M. IGP-M Índice oficial comumente utilizado, sendo um dos fatores mais adequados para a atualização do débito e que não representa qualquer acréscimo ilegal ao débito, mas sim mera atualização do valor da moeda, com vistas a preservar

seu valor real. Taxa de administração. Ausência de abusividade na cobrança prevista em instrumento contratual devidamente formalizado. Análise da abusividade das cláusula contratuais deve ser feita com base nas particularidades de cada caso, de forma a não violar o *pacta sunt servanda*. Não comprovada a abusividade no caso concreto. Sentença reformada. Recurso provido.

Trata-se de apelação interposta por Praia Verde Empreendimentos e Participações LTDA contra sentença de fls. 507/514, cujo relatório aqui é adotado, que julgou parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial desta ação para (i) *Declarar abusivas a: (i.i) capitalização mensal de juros prevista na cláusula "V" (f. 41); (i.ii) cláusula "V", do quadro resumo (f. 41), reproduzida pela cláusula "3.1", do instrumento contratual (f. 42), que preveem a atualização monetária mensal das prestações; e (i.iii) taxa de remuneração da administradora, esta última sem implicar a restituição ou compensação de quaisquer valores; (ii) condenar a ré Praia Verde a restituir eventual saldo credor em favor dos autores, a ser*

apurado em sede de liquidação, observadas as balizas estabelecidas por esta sentença, corrigido monetariamente desde a data de quitação do mútuo e acrescido de juros moratórios a contar da citação da primeira ré.

Inconformadas, apelam as rés requerendo a reforma da sentença para que seja reconhecida a improcedência dos pedidos formulados na inicial desta ação. Subsidiariamente, requerem condenação dos apelados ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios de forma proporcional à sucumbência.

O prazo para apresentação de contrarrazões decorreu sem manifestação dos autores (fl. 553).

Recurso tempestivo e preparado (fl. 554).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

Esse é o relatório.

Conheço do recurso, pois, presentes os requisitos legais.

No mérito, a insurgência prospera.

Cuida-se de ação, fundada em relação de consumo, ajuizada por Edgard Brunherotto e Sandra

Regina Hatori Brunherotto em face de Praia Verde Empreendimentos e Participações e Momentum Empreendimentos Imobiliários.

Alegam os autores, em síntese, que celebraram com as rés contrato de mútuo para a compra e venda de imóvel e, em decorrência da incidência de cláusulas abusivas, requerem a declaração de nulidade de tais previsões e a restituição dos valores pagos em excesso.

Alegam os réus, em síntese, que os encargos financeiros e contratuais pactuados não são abusivos ou ilegais. Afirmam ainda que não houve ilegalidade ou abusividade na forma de capitalização de juros, na cobrança de tarifa de administração e na periodicidade do índice de correção monetária.

Cinge-se a controvérsia, portanto, na existência ou não de abusividade na capitalização de juros, na atualização monetária mensal das prestações e na cobrança de taxa de remuneração da administradora.

Com efeito, da leitura dos autos é possível concluir que os apelantes celebraram com os apelados contrato de empréstimo com alienação fiduciária de bem móvel. Da leitura do referido contrato é possível extrair que a taxa de juros pactuada foi de 1% ao mês; a

correção monetária é mensal e o índice de atualização monetária fixado no contrato foi o IGP-M (índice Geral de Preços — Mercado). Além disso, a periodicidade da capitalização da taxa de juros remuneratórios é anual.

Em saneador, foi determinada a realização de perícia contábil para a apuração da periodicidade da capitalização de juros e sua legalidade; da legalidade da correção monetária pela variação positiva do IGP-M; da aplicação de juros e correção monetária somente após o desembolso dos valores emprestados; da nulidade da contratação da taxa de administração e a possibilidade de redução; do direito à devolução dos valores pagos e seu valor.

Pois bem, de início verifico que a r. Sentença apelada reconheceu a prescrição da pretensão autoral, em relação ao pedido de restituição ou compensação de valores decorrentes da declaração de abusividade da cobrança de taxa de administração.

Já no que concerne às taxas de juros pactuadas ao contrato firmado, aplica-se o disposto nos arts. 591 e 406 do Código Civil, uma vez que os apelantes não integram o sistema financeiro nacional.

No caso em tela, a taxa de juros pactuada foi de 1% ao mês.

Nesse ponto, o Perito Judicial concluiu que *"a Empresa Requerida aplicou a taxa de juros mensal de 0,95% (Anexo 03) quando a taxa contratada foi de 0,99% ao mês, conforme item V do quadro resumo do Contrato celebrado entre as partes"* (fls. 434), inexistindo, portanto, abusividade nesse ponto.

Quanto à capitalização de juros, aplicam-se as disposições do Decreto 22.626/1933 (Lei da Usura), que no seu art. 4º admitiu a possibilidade de capitalização anual de juros.

Nesse contexto, dispõe o art. 4º da Lei de Usura:

"é proibido contar juros dos juros: esta proibição não compreende a acumulação de juros vencidos aos saldos líquidos em conta corrente de ano a ano".

Sobre o tema, o Supremo Tribunal Federal, ao interpretar o dispositivo supracitado, editou a súmula nº 121, que estabelece vedação à capitalização de juros em período inferior ao anual, ainda que expressamente convencionada:

"É vedada a capitalização de juros, ainda que expressamente convencionada"

No caso dos autos, a cláusula 3.2 do contrato de fls. 41/44 prevê expressamente que *"a taxa de juros remuneratórios será aplicada mediante a capitalização anual, com base nos arts. 591 e 406 do Código Civil e art. 161, § 1º do Código Tributário*

Nacional”.

Nesse contexto, o I. Perito concluiu que: *“no presente caso, as prestações foram calculadas pelo Sistema de Amortização da Tabela Price e em todo o período de amortização os juros são sempre inferiores ao valor das prestações (vide Anexo 03 deste Laudo Pericial Contábil), **não resultando a cobrança de juros sobre juros ou a capitalização de juros.**” Negritei.* (Fls. 434).

Sobre a utilização da Tabela Price, o Colendo Superior Justiça, em sede de recurso repetitivo, firmou o Tema nº 572, que dispõe ser necessária a realização de prova técnica para a constatação de capitalização de juros:

A análise acerca da legalidade da utilização da Tabela Price - mesmo que em abstrato - passa, necessariamente, pela constatação da eventual capitalização de juros (ou incidência de juros compostos, juros sobre juros ou anatocismo), que é questão de fato e não de direito, motivo pelo qual não cabe ao Superior Tribunal de Justiça tal apreciação, em razão dos óbices contidos nas Súmulas 5 e 7 do STJ.

É exatamente por isso que, em contratos cuja capitalização de juros seja vedada, é necessária a interpretação de cláusulas contratuais e a produção de prova técnica para aferir a existência da cobrança de juros não lineares, incompatíveis, portanto, com financiamentos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação antes da vigência da Lei n. 11.977/2009, que acrescentou o art. 15-A à Lei n. 4.380/1964.

Em se verificando que matérias de fato ou eminentemente técnicas foram tratadas como exclusivamente de direito, reconhece-se o cerceamento, para que seja realizada a prova pericial. (REsp nº 1124552/RS; Órgão Julgador: Corte Especial; Relator. Ministro Luiz Felipe Salomão; Data do Julgamento: 03/12/2014).

E no caso concreto a conclusão pericial foi de que a utilização da Tabela Price não resultou na cobrança de capitalização de juros.

Portanto, em que pese o alegado pelos apelados quanto ao pedido de afastamento da Tabela Price e a substituição do sistema de amortização da dívida para o método Gauss, esclareço que inexistente qualquer ilegalidade na utilização da Tabela Price, na medida em que tal tabela não induz, necessariamente, à capitalização dos juros, consistindo, antes, em critério de amortização de dívida em prestações periódicas e sucessivas, como ocorreu no caso em tela.

Nesse sistema de amortização, os juros são pagos ao longo de toda a relação contratual, antes da periodicidade mínima de que trata o Decreto nº 22.626/1933 (12 meses).

E não sendo ilegal o recebimento de juros antes do prazo de 12 (doze) meses, a diluição do encargo no decorrer das prestações mensais e o método matemático empregado para esse cálculo não conduzem à prática de capitalização vedada pelo ordenamento jurídico, desde que respeitado, em todo caso, o percentual pactuado.

Ainda, em relação à capitalização de juros ressalta-se não restou comprovado que a multiplicação da taxa mensal de juros pelo número de

meses do ano diverge daquela estipulada para o período anual.

Sobre o tema, destaco o precedente recente deste E. Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE EMPRÉSTIMO. Insurgência da autora contra a r. sentença que julgou improcedentes os seus pedidos. Pretensão de reforma. Impossibilidade. Inovação recursal. Não conhecimento dos pedidos elaborados apenas em segunda instância. Mérito. Ausência de irregularidade na contratação apenas por ter sido utilizada a Tabela Price. Previsão contratual de aplicação desta fórmula de cálculo das prestações, método que tem como característica o fato de reunir uma subparcela de amortização e outra subparcela de juros, resultando em valores uniformes durante o período de pagamento. Não verificação de irregularidade no valor das parcelas. Juros remuneratórios que não se mostraram abusivos. Sentença mantida. Recurso desprovido, na parte conhecida. (TJSP; Apelação 1015189-83.2023.8.26.0005 ; Cível Relator (a): Desembargador Dimas Rubens Fonseca; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 04.11.2024).

Quanto ao índice de correção monetária, a adoção do IGP-M para a correção monetária é legítima, consistindo em índice oficial comumente utilizado e sendo um dos fatores mais adequados para a atualização do débito, conforme já se manifestou o C. Superior Tribunal de Justiça, no REsp 116.269/MG.

A jurisprudência do STJ firmou-se no sentido de que os índices de preços (IGP-M e CUB) são os fatores mais adequados para a atualização monetária (REsp nº 116269 / MG ; Relator: Ministro Waldemar Zveiter; Órgão Julgador: Terceira Turma; Data do Julgamento: 15.12.1997).

Nesse contexto, denoto da leitura do contrato juntado que a correção monetária se dará pela variação do IGPM/FGV.

Releva notar que o referido

dispositivo não convenciona a incidência do IGP-M apenas quando apresentar variação positiva.

Dessa forma, o IGP-M deverá, igualmente, incidir sobre o saldo devedor quando apresentar variação negativa, em períodos de deflação.

Ademais, a correção dos valores por meio do determinado índice não representa qualquer acréscimo ilegal ao débito, mas sim mera atualização do valor da moeda, com vistas a preservar seu valor real.

Sobre o tema, destaco o precedente deste E. Tribunal de Justiça:

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO E COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL URBANO. Ação revisional cumulada com declaratória de nulidade de cláusula contratual, indenização por dano patrimonial e repetição de indébito julgada improcedente, com consequente apelo dos autores. Nulidade de cláusula 6 Agravo de Instrumento nº 2251048-43.2024.8.26.0000 -Voto nº 17588 17588 PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO na parte em que estipula o valor do bem com juros remuneratórios não especificados, e, consequentemente, estabelece o valor financiado. Taxa de juros também não prevista em contrato. Ante descumprimento do dever de informação, é o caso de revisar o instrumento contratual para constar R\$ 85.030,69 (oitenta e cinco mil e trinta reais e sessenta e nove centavos) como valor do bem, e R\$ 65.030,69 (sessenta e cinco mil e trinta reais e sessenta e nove centavos) como valor financiado, com incidência de juros sob a taxa incontroversa de 1% ao mês, observado que é mantida a incidência de correção anual pelo IGPM, como previsto na cláusula terceira. Não demonstração de valores pagos a maior, observado ainda que a aplicação da tabela Price na hipótese não enseja cobrança de juros sobre juros. Recurso parcialmente provido para declarar a nulidade da cláusula primeira do instrumento particular de contrato de compromisso de venda e compra de imóvel urbano na parte em que estipula o valor do bem com juros especificados remuneratórios e, não consequentemente, estabelece o valor financiado, de maneira a revisar o

instrumento para constar R\$ 85.030,69 (oitenta e cinco mil e trinta reais e sessenta e nove centavos) como valor do bem, e R\$ 65.030,69 (sessenta e cinco mil e trinta reais e sessenta e nove centavos) como valor financiado, com incidência de juros sob a taxa de 1% ao mês, mantida a correção anual pelo IGPM. (TJSP; Apelação 1001839-40.2021.8.26.0347; Cível Relator (a): Desembargador Jairo Brasil; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 02.05.2023).

Por fim, com relação à taxa de administração tampouco restou comprovada qualquer abusividade na cobrança, devidamente prevista em instrumento contratual devidamente formalizado.

Releva notar que a cláusula que destina parte do valor emprestado para remuneração da Momentum a título taxa de administração encontra previsão no contrato, consoante denoto da leitura da cláusula VIII (fls. 41).

Registro que esta remuneração se destina à administração dos recursos disponibilizados para realização das obras de interesse dos autores, razão pela qual não se afigura indevida.

As taxas pagas à Momentum foram livremente pactuadas para a contraprestação de atividades realizadas em prol dos autores para facilitar-lhe a aquisição de recursos para emprego em obras no imóvel negociado entre eles e a Momentum.

Assim, se os autores contrataram tais serviços, nada mais justo do que remunerar pelo que efetivamente fruíram.

Sobre o tema, esta Corte já se pronunciou:

Ementa: Ação Revisional. Contrato de compra e venda de imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária e outras avenças. Seguro. Contexto probatório que indica que não houve imposição de contratação de seguradora específica. Possibilidade de cobrança da taxa de administração. Pedidos improcedentes. Recurso provido. (TJSP; Apelação 1009052-68.2024.8.26.0161; Cível Relator (a): Desembargador Luis Carlos de Barros; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 24.03.2025).

Observe ainda que os apelados tinham conhecimento das regras contratuais expressas no instrumento de fls. 41/44, para as quais aderiram livre e de forma voluntária, sem que houvesse demonstração de qualquer vício de consentimento, uma vez que o respectivo contrato é claro quanto à sua natureza.

Os apelados tiveram inteiro conhecimento das obrigações contratuais que assumiram inclusive no que se refere ao montante do crédito, às tarifas e encargos contratuais, ao período de duração do contrato, ao valor das parcelas fixados e constantes previamente, não podendo, para evitar o pagamento, alegar questões que refogem ao âmbito contratual, como a suposta aplicação de juros remuneratórios na forma capitalizada.

Aliás, não há qualquer cobrança de taxa de juros ou tarifa diversa da contratada e tampouco violação ao princípio da boa-fé objetiva ou falta de

informação contratual, já que o contrato é claro ao dispor sobre a taxa de juros e a periodicidade da capitalização.

Nesse contexto, ainda, vejo que o contrato ajustado entre as partes é perfeito e acabado e foi firmado por pessoas capazes, não havendo, portanto, que se falar em nulidade ou modificação.

Nestes termos, a análise da abusividade das cláusulas contratuais deve ser feita com base nas particularidades de cada caso, de forma a não violar o *pacta sunt servanda*.

Portanto, ausente a comprovação da abusividade, são válidas as taxas de juros, a periodicidade da capitalização, a metodologia de amortização e as tarifas pactuadas no contrato firmado entre as partes.

Neste sentido são os precedentes deste Egrégio Tribunal de Justiça:

Ementa: DIREITO DO CONSUMIDOR. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. ABUSIVIDADE. IGPM. TABELA PRICE. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. INOCORRÊNCIA. IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. I. CASO EM EXAME. 1. O recurso. Apelação do autor contra a sentença que julgou improcedente a demanda. II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO: 2. As questões em discussão consistem em saber se (a) houve cerceamento de defesa, (b) se houve abusividade contratual, no que se refere à aplicação do índice IGP-M, utilização da Tabela Price e capitalização de juros. III. RAZÕES DE DECIDIR. 3. O juiz é o destinatário da prova, a quem incumbe indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias, como dispõem os artigos 355 e 370, parágrafo único, do CPC. Insuficiente delineamento de controvérsia fática a justificar a produção probatória requerida. 4. Em se tratando de relação de consumo, as cláusulas

contratuais foram regularmente estipuladas, não se evidenciando vício de consentimento. Não se verifica abusividade na correção monetária das parcelas pelo IGP M, com incidência de juros de 1% ao mês, ambos em periodicidade mensal. O pagamento foi parcelado em 149 meses. Observância ao prazo mínimo de 36 meses para admissão da periodicidade adotada. Inteligência do art. 46 da Lei nº 10.931/2004, assim como do art. 5º, § 2º da Lei nº 9.514/1997. 5. A amortização pela Tabela Price não acarretou capitalização dos encargos. Ausência de alteração da base objetiva do contrato pelo aumento temporário do índice de correção monetária. Reflexo do aumento dos preços que o compõem, que a ambas as partes afetou, sem acarretar desequilíbrio contratual, tampouco violação à boa-fé Apelação Cível nº 1030239-85.2023.8.26.0576 -Voto nº 32971 2 PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO objetiva ou à função social do contrato IV. DISPOSITIVO E TESE. 6. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1030239-85.2023.8.26.0576; Relator (a): Desembargador Helio Faria; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 09.12.2024).

Ante o exposto, dou provimento ao recurso interposto para julgar improcedentes os pedidos formulados na inicial desta ação.

Diante do decidido, arcarão os apelado com o pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da causa.

Para fins de acesso aos Egrégios Tribunais Superiores, fica reconhecido o prequestionamento de toda a matéria aduzida, sendo desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais.

Atentem as partes e desde já se considerem advertidas de que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com efeitos infringentes lhes sujeitará à imposição da multa prevista



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pelo artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil.

MARCOS DE LIMA PORTA

RELATOR