



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000391186

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1046590-86.2022.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são apelantes JOSÉ GERSON ARPI (JUSTIÇA GRATUITA) e LUCIENE LEITE DE LIMA ARPI (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado BARI COMPANHIA HIPOTECÁRIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª 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 SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente) E MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

NELSON JORGE JÚNIOR

relator

Assinatura Eletrônica

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

-- voto n. 35.198 --

Apelação Cível nº 1046590-86.2022.8.26.0506

Apelantes: José Gerson Arpi e Luciene Leite de Lima Arpi

Apelada: Bari Companhia Hipotecária

Comarca: Ribeirão Preto

Juiz de Direito: Anderson Valente

Disponibilização da sentença: 08.08.2024.

APELAÇÃO CÍVEL- AÇÃO REVISIONAL- CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO- CERCEAMENTO DE DEFESA

– Alegação de abusividade dos encargos e taxas cobradas – Perícia contábil – Desnecessidade – Controvérsia que pode ser solucionada apenas à luz do que dispõe a avença – Julgamento antecipado da lide – Possibilidade:

– Não há cerceamento de defesa quando a matéria controvertida independe de perícia e pode ser analisada apenas à luz do que prevê o contrato celebrado entre as partes, autorizando-se o julgamento antecipado da lide.

CAPITALIZAÇÃO DE JUROS

– Instrumento Particular de financiamento imobiliário com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia– Comprovação da capitalização mensal de juros – Expressa previsão- Contrato celebrado sob a vigência da Lei n. 11.977/09, que acrescentou o artigo 15-A à Lei n. 4.380/1964- Incidência da MP 1963-17-00- Pactuação que deve ser mantida:

– Instrumento particular de financiamento imobiliário com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia celebrado com empresa integrante do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), sob a vigência da Lei n. 11.977/2009, que acrescentou o artigo 15-A à Lei n. 4.380/1964, bem como da MP 1963-17-00, o que autoriza a incidência de capitalização mensal dos juros, mediante expressa pactuação.

SEGURO – VENDA CASADA- NÃO OCORRÊNCIA

– Contrato de financiamento de imobiliário – Seguro contra danos físicos ao imóvel- Seguro contra os riscos de morte e invalidez permanente- Previsão legal e contratual- Venda casada- Inocorrência:

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

- O seguro contra danos físicos ao imóvel (DFI) encontra previsão no artigo 36 da Lei n. 10.931/04, ao passo que o seguro contra os riscos de morte e invalidez permanente (MIP) é previsto no artigo 5º, inciso IV, da Lei n. 9.514/97. Contrato que prevê expressamente tais despesas, além da facultatividade acerca da seguradora, a infirmar qualquer abusividade na cobrança.

RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos etc.

Trata-se de recurso de apelação interposto da r. sentença proferida a fls. 294/302, que, no âmbito da presente ação revisional, **JULGOU IMPROCEDENTE** o pedido formulado por JOSÉ GERSON ARPI e OUTRO contra BARI COMPANHIA HIPOTECÁRIA, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Pela sucumbência, os autores foram condenados a arcar com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa, na forma do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, ressalvada a gratuidade processual concedida.

Irresignados, os autores apelam (fls. 305/323), sustentando, preliminarmente, nulidade da r. sentença por cerceamento de defesa e afronta à ampla defesa, a malferir o disposto no artigo 5º, inciso LV, da Lei Maior. Entendem que a questão contratual extrapola simples interpretação de cláusulas, demandando conhecimento técnico especializado, a importar o julgamento antecipado da lide severo prejuízo.

Ressaltam, no mérito, a ilegalidade da prática de capitalização de juros, em face do sistema protetivo previsto pela legislação consumerista, pois, além de não ser observado adequadamente

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

o direito à informação, a forma de amortização coloca a parte vulnerável da relação jurídica em posição de extrema desvantagem. Apontam vedação da incidência de juros sobre juros pela Súmula 121 do Supremo Tribunal Federal, e pelo artigo 4º da Lei de Usura.

Asseveram venda casada na contratação do seguro prestamista (CDC, artigo 39, inciso I), cabendo a aplicação do entendimento firmado, sob a sistemática dos recursos repetitivos, no julgamento do REsp n. 1.639.320/SP. Voltam-se contra a taxa de juros remuneratórios cobrada, postulando a substituição pela variação anual da taxa SELIC ou, subsidiariamente, a redução do índice aplicado.

O recurso é tempestivo, dispensado de preparo, diante da gratuidade de justiça concedida (fls. 104/105), e fica recebido, nesta oportunidade, nos efeitos devolutivo e suspensivo, por não se enquadrar a presente hipótese dentre aquelas elencadas no artigo 1.012, § 1º, do Código de Processo Civil.

A ré contra-arrazoou a fls. 327/352, postulando, preliminarmente, o não conhecimento do apelo, em virtude de afronta ao princípio da dialeticidade recursal. No mérito, requereu a manutenção da r. sentença por seus próprios fundamentos, além da majoração da verba honorária, com amparo no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

É o relatório.

I. JOSÉ GERSON ARPI e LUCIENE LEITE DE LIMA ARPI ajuizaram ação revisional contra **BARI COMPANHIA**

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

HIPOTECÁRIA, sustentando ter celebrado com a ré contrato de financiamento imobiliário com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, em 18.04.2019, o qual comporta revisão. Relatam que, desde o primeiro pagamento, houve cobrança a maior das parcelas pactuadas, em razão da incidência indevida de capitalização de juros, por meio da aplicação do método de amortização “Price”. Destacam a cobrança irregular de seguro, por configurar venda casada, além da incidência abusiva de juros remuneratórios. Pugnam pela alteração do método de cálculo do débito, além da exclusão dos valores correspondentes às despesas impugnadas, condenando-se a ré à devolução, em dobro, dos valores pagos a maior.

Foram concedidos aos autores os benefícios da gratuidade processual, mas indeferida a tutela de urgência (fls. 104/105). Contra esta r. decisão, os autores tiraram o Agravo de Instrumento n. 2273061-07.2022.8.26.0000, ao qual negado provimento (cópia do v. acórdão a fls. 251/257).

Após contestação, réplica e tentativa infrutífera de conciliação, sobreveio a r. sentença de improcedência, que não comporta, todavia, reparo.

II. A alegação de afronta ao princípio da dialeticidade recursal deve ser afastada.

Com efeito, pela leitura das razões recursais, verifica-se que o inconformismo deduzido encontra correspondência com a sentença recorrida, restando devidamente observado o princípio da dialeticidade dos recursos, a viabilizar seu conhecimento. Confiram-se, a

esse propósito, os ensinamentos de Araken de Assis, *in verbis*:

O fundamento do princípio da dialeticidade é curial. Sem cotejar as alegações do recurso e a motivação do ato impugnado, mostrar-se-á impossível ao órgão ad quem avaliar o desacerto do ato, a existência de vício de juízo (error in iudicando), o vício de procedimento (error in procedendo) ou o defeito típico que enseja a declaração do provimento. A motivação do recurso delimita a matéria impugnada (art. 515, caput). É essencial, portanto, à predeterminação da extensão e profundidade do efeito devolutivo. (...) É preciso que haja simetria entre o decidido e o alegado no recurso. Em outras palavras, a motivação deve ser, a um só tempo, específica, pertinente e atual¹.

Não houve mera reprodução da exordial, sendo possível extrair do inconformismo autoral em contraposição aos fundamentos adotados na r. sentença de improcedência.

Da mesma forma, a alegação de **cerceamento de defesa** não comporta guarida.

Nos termos do art. 355, inc. I, do Código de Processo Civil, o juiz conhecerá diretamente do pedido, proferindo sentença com resolução do mérito, quando não houver necessidade de produção de outras provas.

Nesse particular, a jurisprudência do **Superior Tribunal de Justiça** inclina-se no sentido de que *o julgamento antecipado da lide, por si só, não caracteriza cerceamento de defesa, já que cabe ao magistrado apreciar livremente as provas dos autos, indeferindo*

¹ Manual dos Recursos; 2ª ed. rev., atual. e ampl., São Paulo: Ed. RT, 2008; pg. 98.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

*aquelas que considere inúteis ou meramente protelatórias*². E, ainda, *Hão de ser levados em consideração o princípio da livre admissibilidade da prova e do livre convencimento do juiz, que, nos termos do art. 130 do Código de Processo Civil, permitem ao julgador determinar as provas que entende necessárias à instrução do processo, bem como o indeferimento daquelas que considerar inúteis ou protelatórias*³.

E, no caso, pesem as alegações dos apelantes, é certo que não era necessário a produção de mais provas, nem mesmo de perícia contábil, sendo possível a prolação de decisão pelo magistrado. Isso porque as alegações eram passíveis de apreciação mediante análise dos documentos carreados aos autos. É cediço que a questão atinente a contratos, tais como o financiamento imobiliário, muitas vezes pode ser dirimida diante da avaliação de suas cláusulas, à luz da jurisprudência, e era essa a hipótese dos autos.

III. No mérito, mister consignar que o simples fato de se tratar de negócio sujeito ao Código de Defesa do Consumidor, não acarreta, consequentemente, o direito de ser modificado todas as vezes que não estiver de acordo com aquilo que pretender a parte vulnerável, fazendo-se necessária, antes de tudo, a demonstração de que está havendo violação dos dispositivos legais pertinentes à espécie.

É certo que a aplicação da Tabela *Price*, por si só, não enseja o reconhecimento de que há capitalização mensal de juros, conforme entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, consolidado no julgamento do **Tema 572**, submetido à sistemática dos recursos

² In AgRg no AREsp 288758 / SP, Rel. Min. Sidnei Beneti, 3ª Turma, D.J. 16.04.2013.

³ In AgRg no AREsp 136341 / SP, Rel. Min. Luís Felipe Salomão, 4ª Turma, D.J. 04.12.2012.

repetitivos:

“DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. RESOLUÇÃO STJ N. 8/2008. TABELA PRICE. LEGALIDADE. ANÁLISE. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. APURAÇÃO. MATÉRIA DE FATO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS E PROVA PERICIAL.

1. Para fins do art. 543-C do CPC: 1.1. 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.

1.2. 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.

1.3. 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.

2. Recurso especial parcialmente conhecido e, na extensão, provido para anular a sentença e o acórdão e determinar a realização de prova técnica para aferir se, concretamente, há ou não capitalização de juros (anatocismo, juros compostos, juros sobre juros, juros exponenciais ou não lineares) ou amortização negativa, prejudicados os demais pontos trazidos no recurso”.

Na espécie, todavia, ainda que se entenda que o emprego do método “Price” importa capitalização de juros, ela se encontra expressamente destacada na **cláusula 1.2**, que assim assevera: “O empréstimo imobiliário é firmado de acordo com a Lei n. 10.931/2004, e o regime da Lei n. 9.514/97, com base nos seguintes pressupostos: [...]. (b.3) capitalização mensal dos juros” (fls. 36/37).

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

O contrato em questão foi firmado sob a vigência da Lei n. 11.977/2009, que acrescentou o **artigo 15-A à Lei n. 4.380/1964**, “in verbis”: “*É permitida a pactuação de capitalização de juros com periodicidade mensal nas operações realizadas pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação – SFH*”.

Tal circunstância afasta, por conseguinte, a orientação estabelecida pelo C. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Recurso Especial n. 1.070.297/PR, sob a sistemática dos recursos repetitivos (“*distinguishing*”). Isso porque o entendimento em questão considera a inexistência de autorização legal para a capitalização de juros mensal em período anterior à edição da lei supracitada.

Em outros termos, o contrato em exame foi celebrado após a edição da MP nº 1963-17/00 e da Lei n. 11.977/2009, havendo expressa previsão da capitalização de juros em periodicidade inferior à anual, conforme se verifica da cláusula 'b.3'. Em casos análogos, já decidiu este **E. Tribunal de Justiça**:

“Apelação. Revisional de financiamento imobiliário. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Admissibilidade da capitalização mensal dos juros remuneratórios expressamente previstos em contrato celebrado após as alterações da Lei 11.977/2009. Taxas de juros, periodicidade de atualização e sistema de amortização devidamente expressos no contrato, sem abusividade. Admissibilidade da capitalização de juros. Constitucionalidade das medidas provisórias nº 1.963-17/2000 e 2.170-36/2001. Taxa de administração do contrato respaldada em normativa bancária. Precedentes. Sentença mantida. Majoração da verba nos termos do art. 85, § 11º, do CPC. Recurso improvido”. (Apelação Cível n. 1003223-90.2019.8.26.0223, Relator: Mauro Conti Machado, Data de Julgamento: 22/02/2022, 16ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 23/02/2022).

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

“AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO - Venda e compra de imóvel pelo SFH - Preliminares rejeitadas - Aplicação do CDC - Capitalização de juros - Admissibilidade após a vigência da Lei n. 11.977/2009, que acrescentou o art. 15-A à Lei n. 4.380/1964 e após a vigência da MP nº 1.963-17/00, reeditada sob o nº 2.170-36/01 - Contrato posterior, firmado em 13/03/2014 - Tabela Price expressamente pactuada - Substituição pelo método Gauss afastada - O emprego da Tabela Price não afronta a legislação vigente, cuidando-se de critério adequado para amortização da dívida - Recurso desprovido, majorada a honorária para 15% do valor da causa, observada a gratuidade judiciária”. (Apelação Cível n. 1003099-10.2021.8.26.0071, Relator: Mendes Pereira, Data de Julgamento: 27/08/2021, 15ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/08/2021).

Fica, portanto, superada argumentação contrária à aplicação da chamada *Tabela Price* para o cálculo das prestações mensais do financiamento contratado. Porque, ainda que, pela aplicação dos conceitos da matemática financeira, se reconheça que a utilização da referida *Tabela Price* acarreta a capitalização dos juros ou a incidência de juros compostos, essa prática é admitida no caso em tela.

Com relação à abusividade dos juros remuneratórios cobrados em razão do contrato, é certo que as instituições financeiras não estão limitadas aos juros previstos no Decreto n. 22.626/33 (Lei de Usura). É o que se extrai, sem dificuldades, da Súmula Vinculante n. 7, do Supremo Tribunal Federal, que impede a limitação dos índices de juros aplicados pelas instituições financeiras.

No particular, os autores também não demonstraram divergência significativa entre as taxas cobradas pela ré e a média de mercado divulgada pelo Banco Central para operações do mesmo jaez, no mesmo período de contratação.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Vale dizer, em se tratando de média, é aceitável a variação das taxas praticadas pelas instituições financeiras para mais ou para menos, sendo certo que a caracterização da abusividade irá variar de acordo com o panorama do mercado financeiro, as partes envolvidas, o prazo do contrato, entre outros, a impossibilitar a adoção de critérios genéricos e universais, cabendo somente ao juiz, no exame das peculiaridades do caso concreto, avaliar se os juros contratados foram ou não abusivos.

Logo, em relação aos contratos bancários, o Superior Tribunal de Justiça, como parâmetro, adotou as taxas médias, ponderadas segundo o volume de crédito concedido, para os juros praticados pelas instituições financeiras nas diversas operações de crédito realizadas com recursos livres (cf. Circular nº 2957, de 30.12.1999), divulgadas pelo Banco Central do Brasil desde 1999.

E, para que se comprove o vício de vontade, é necessário que a parte interessada traga aos autos, além de mera alegação, prova da divergência expressiva entre os termos pactuados com a instituição financeira e aqueles praticados pelo mercado financeiro à época, bastando a juntada de documento com essas informações, obtido junto ao Banco Central.

Apesar das alegações, os autores não se desincumbiram do ônus de prova (CPC, artigo 373, inciso I), porquanto não declinaram de forma pormenorizadas os índices médios vigentes quando da celebração do contrato de financiamento, tampouco demonstraram minimamente a cobrança em desconformidade com as taxas pactuadas. Logo, não há amparo para substituição da taxa de juros

remuneratórios contratada, seja pela SELIC, seja pela taxa média de mercado.

Por fim, a pactuação de seguro nos Contratos de Financiamento Imobiliário é obrigatória por força da **Lei 8.692/1993**, que expressamente prevê em seu **artigo 2º, parágrafo único**: “Os *Contratos de Financiamento habitacionais celebrados em conformidade com o Plano de Comprometimento da Renda estabelecerão percentual de no máximo trinta por cento da renda bruta do mutuário destinado ao pagamento dos encargos mensais. Parágrafo único. Define-se como encargo mensal, para efeitos desta Lei, o total pago, mensalmente, pelo beneficiário de financiamento habitacional e compreendendo a parcela de amortização e juros, destinada ao resgate do financiamento concedido, acrescida de seguros estipulados em Contrato*”.

Note-se que o seguro contra danos físicos ao imóvel (DFI) encontra previsão no **artigo 36 da Lei n. 10.931/04**⁴, ao passo que o seguro contra os riscos de morte e invalidez permanente (MIP) é previsto no **artigo 5º, inciso IV, da Lei n. 9.514/97**⁵. Acerca da livre facultatividade acerca da seguradora a ser contratada, extrai-se o respeito à autonomia do contratante por meio das **cláusulas 4.1** (“O CREDOR faculta ao(s) DEVEDOR(ES) e/ou DEVEDOR(ES) ALIENANTE(S) FIDUCIANTE(S) o direito de livre escolha da instituição Seguradora para contratação do(s) seguro(s) MIP e DFI referido(s) neste Capítulo, mantendo-

⁴ Art. 36: “O credor poderá exigir que o bem constitutivo da garantia seja coberto por seguro até a efetiva liquidação da obrigação garantida, em que o credor será indicado como exclusivo beneficiário da apólice securitária e estará autorizado a receber a indenização para liquidar ou amortizar a obrigação garantida”.

⁵ Art. 5º: “As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais: IV - contratação, pelos tomadores de financiamento, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente”.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

*se a obrigatoriedade, para os fins deste Contrato, da Cláusula beneficiária em favor do CREDOR, na hipótese de sinistro”- fls. 42) e **4.1.1 do contrato** (“O(s) DEVEDOR(ES) e/ou DEVEDOR(ES) ALIENANTE(S) FIDUCIANTE(S), declara(m) por este instrumento, que o CREDOR lhe(s) ofereceu mais de uma opção de apólice de sociedade seguradoras diferentes e que manifestou(aram) livremente sua(s) escolha(s)” – fls. 42), não havendo se falar em venda casada, nos moldes do artigo 39, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor.*

Logo, nenhum reparo comporta a r. sentença guerreada.

IV. Diante do exposto, pelo meu voto, **nega-se provimento ao recurso.**

Majoram-se os honorários advocatícios devidos aos patronos da apelada para 15% sobre o valor atualizado da causa, na forma do artigo 85, §§ 2º e 11, do Código de Processo Civil, ressalvada a gratuidade processual concedida.

Respeitadas as decisões dos tribunais superiores, pelas quais vêm afirmando ser preciso o pré-questionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais inferidos violados e a fim de ser evitado eventual embargo de declaração, tão só para esse fim, por falta de sua expressa referência na decisão então proferida, ainda que examinado de forma implícita, dou por pré-questionados os dispositivos legais e/ou constitucionais apontados.

Nelson Jorge Junior

-- Relator --