



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000401994**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000059-70.2021.8.26.0604, da Comarca de Sumaré, em que são apelantes DANIELI APARECIDA CASCARDO GERALDO (JUSTIÇA GRATUITA) e EVERTON PAULIVIO DOS SANTOS GERALDO, é apelado VIVA VISTA HORIZONTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

**HERTHA HELENA DE OLIVEIRA**  
**Relatora**  
Assinatura Eletrônica

**Apelação Cível 1000059-70.2021.8.26.0604**

**Apelantes: Danieli Aparecida Cascardo Geraldo e Everton Paulivio dos Santos Geraldo**

**Apelado: Viva Vista Horizonte Spe Empreendimentos Imobiliários Ltda**

**Sumaré**

**Procedimento Comum Cível**

**Juiz prolator da sentença: ANDRE PEREIRA DE SOUZA**

**Voto nº 20223**

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. REVISÃO CONTRATUAL. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Ação de revisão contratual proposta por Danieli Aparecida Cascardo Geraldo contra Viva Vista Horizonte SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda, visando a reforma de sentença que julgou improcedente a demanda. A autora alega descumprimento dos princípios da boa-fé e propaganda enganosa, especialmente quanto ao uso da Tabela Price para reajuste.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a legalidade da capitalização de juros e uso da Tabela Price no contrato de financiamento imobiliário, e (ii) avaliar a alegação de propaganda enganosa e descumprimento dos princípios da boa-fé.

III. Razões de Decidir 3. A legislação permite que contratos de financiamento imobiliário sejam pactuados nas mesmas condições das entidades do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), incluindo capitalização de juros e uso da Tabela Price, conforme Lei nº 9.514/97. 4. O contrato foi celebrado de forma livre e consciente, sem vício de vontade, e a escolha do índice de correção e método de amortização foi expressamente pactuada entre as partes, não havendo abusividade.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A capitalização de juros e uso da Tabela Price em contratos de financiamento imobiliário são permitidos pela legislação vigente. 2. A pactuação expressa entre as partes afasta a alegação de abusividade ou propaganda enganosa.

Legislação Citada:

Lei nº 9.514/97, art. 5º, §2º, inciso III; Lei nº 10.931/2004.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível 1009186-66.2020.8.26.0604, Rel. Maria do Carmo Honorio, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 10/12/2023.

TJSP, Apelação Cível 1009056-76.2020.8.26.0604, Rel. José

Wilson Gonçalves, 11ª Câmara de Direito Privado, j. 31/01/2024.  
TJSP, Apelação Cível 1000888-51.2021.8.26.0604, Rel.  
Marcondes D'Angelo, 25ª Câmara de Direito Privado, j.  
31/03/2023.

Trata-se de apelação cível, interposta contra a sentença proferida a fls. 910/915 nos autos da ação de revisão contratual, ajuizada por **DANIELI APARECDA CASCARDO GERALDO** em face de **VIVA VISTA HORIZONTE SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, que dera pela improcedência da demanda.

Inconformada, insurge-se a parte autora, pela reforma da r. sentença.

De plano, requer que o recurso seja recebido sob o efeito suspensivo, mantendo a tutela de urgência anteriormente deferida.

Em síntese, reitera as alegações de que o contrato firmado descumpriu os princípios da boa-fé do Código de Defesa do Consumidor, além de haver propaganda enganosa por parte da ré, principalmente em relação à denominada Tabela Price para o reajuste.

Com efeito, alega que a conclusão do I. Perito fora a mesma da disposta na exordial, no sentido de que houve abuso no sistema de capitalização e na adoção de juros sobre juros, relativo à amortização.

Deste modo, requer que o presente recurso seja provido, a fim de reformar a r. sentença, julgando a ação procedente.

Recurso processado; respondido a fls. 967/996.

Sem oposição ao julgamento virtual.

**É o relatório.**

O presente recurso não comporta provimento.

Em que pesem os argumentos lançados às presentes razões recursais, não vislumbro elementos a fim de justificar a reforma da r. sentença.

Com efeito, conforme aduzido pelo MM. Juízo, ainda que o réu não seja entidade do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, o que, em tese, ensejaria a ilegalidade e abusividade das cláusulas suscitadas, já que apenas seus integrantes teriam a prerrogativa de capitalizar juros mensais, utilizar-se da Tabela Price e estipular a aplicação de correção monetária em periodicidade inferior a um ano, verifica-se que há expressa previsão legal no sentido de que “*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*”, conforme estabelece o §2º e inciso III do art. 5º da Lei 9.514, com a redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004:

*“Art. 5º As operações de financiamento imobiliário em geral, no âmbito do SFI, serão livremente pactuadas pelas partes, observadas as seguintes condições essenciais:*

*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. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)“.*

Portanto, compartilho do entendimento adotado pelo julgador de primeira instância, de que a parte ré tem o direito de pactuar o contrato de financiamento imobiliário nas mesmas condições permitidas às entidades do SFI.

Ademais, verifica-se que o contrato fora celebrado de forma livre e consciente pelo adquirente, sem qualquer vício de vontade.

Portanto, tanto a utilização do IGP-M como índice de correção, quanto a incidência de juros pela Tabela Price, foram feitos mediante expressa pactuação entre as partes, de acordo com a legislação consumerista, não havendo que se falar em abusividade de sua escolha.

Com efeito, de rigor evidenciar que eventual flutuação do índice pode ser mais benéfica ou desfavorável a qualquer uma das partes, razão pela qual a mera atualização de forma diversa das expectativas do comprador não torna a relação excessivamente onerosa ou desequilibrada, já que é esperada a variação do índice.

Por fim, tampouco há que se falar em falha no dever de informação ou eventual propaganda enganosa por parte da ré, tendo em vista que o contrato está de acordo com os ditames da Lei nº

9.514/97, acerca da cobrança de juros capitalizados e demais reajustes.

Nestes termos, digno de nota o entendimento uníssono desta E. Corte de Justiça, em consonância ao ora adotado, em casos análogos ao presente, em que a empresa ré se encontra no polo passivo, reconhecendo a legalidade dos contratos pactuados:

*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. PREÇO E FORMA DE ATUALIZAÇÃO EXPRESSAMENTE TRANSACIONADOS. REVISÃO INDEVIDA. FALTA DE AMPARO LEGAL. DISPOSIÇÃO QUE PREVÊ O REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES PELO IGPM. AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE. PRECEDENTES DO C. STJ. CAPITALIZAÇÃO DOS JUROS NÃO ABUSIVA OU ILEGAL. CONTRATO FIRMADO COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. ART. 5º DA LEI Nº 9.514/1997. PRECEDENTES. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. Se os elementos de convicção juntados aos autos são suficientes para o correto equacionamento da lide, a dispensa de produção de determinada prova não configura cerceamento de defesa. 2. A forma de reajuste das parcelas do preço do imóvel não comporta revisão judicial se não provado vício social ou do consentimento ou ocorrências supervenientes extraordinárias e imprevisíveis capazes de maculá-lo, de maneira que, tanto pela legislação comum quanto pela especial, deve prevalecer a autonomia da vontade dos contratantes, sobretudo quando os termos da avença são claros a respeito do valor do bem e o adquirente é pessoa com plena condição de praticar os atos da vida civil. 3. Em compromisso de compra e venda de imóvel, firmado com pacto de alienação fiduciária, é admitida a capitalização dos juros. Precedentes do C. STJ e deste E. Tribunal. (TJSP; **Apelação Cível 1009186-66.2020.8.26.0604; Relator (a): Maria do Carmo Honório; Órgão Julgador: 6ª Câmara***

**de Direito Privado; Foro de Sumaré - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/12/2023; Data de Registro: 10/12/2023)**

REVISIONAL DE CONTRATO C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO COM CLÁUSULA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DO AUTOR. Contrato encerrado, com regular consolidação da propriedade ao credor e quitação conferida ao devedor. Relação contratual que se submete aos princípios da excepcionalidade da intervenção e da revisão. Excepcionalidade não verificada. Contrato que deve ser cumprido nos seus precisos termos, em respeito à segurança jurídica. Desnecessidade, ademais, de prova pericial. Anatocismo, onerosidade excessiva ou desequilíbrio contratual não verificados. Aplicação da Lei nº 9.514/1997. Tema 1.095 do STJ. Juros pactuados e praticados, índice de reajuste (IGP-M) e método de amortização (Tabela Price) que não vão de encontro ao ordenamento jurídico brasileiro. Sentença mantida pelos próprios fundamentos (art. 252 do RITJSP). Recurso desprovido. **(TJSP; Apelação Cível 1009056-76.2020.8.26.0604; Relator (a): José Wilson Gonçalves; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sumaré - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2024; Data de Registro: 31/01/2024)**

RECURSO – APELAÇÃO CÍVEL – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO. Prejudicial. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Provas constantes nos autos suficientes para o deslinde da controvérsia. Prova pericial. Desnecessidade. Matéria preliminar repelida. RECURSO – APELAÇÃO CÍVEL – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO. Pretensão dos autores de obterem a revisão do pacto firmado. Impossibilidade. Alteração do índice de

*correção utilizado (IGPM) previsto no contrato em questão. Inadmissibilidade. Ausência de situação de extrema vantagem para a recorrida, que possa autorizar a revisão do contrato. Ilegalidade e abusividade relativamente à taxa de juros remuneratórios e consectários moratórios previstos em contrato Não configuração. Com efeito, contrariamente ao que foi alegado, o contrato firmado entre as partes não padece de qualquer ilegalidade ou abusividade, ou mesmo falta com o dever da informação, tendo em vista que a taxa de juros remuneratórios e consectários moratórios foram previamente estipulados dentro dos limites legais e em percentual certo e determinado, em campo próprio, ademais, a capitalização de juros no contrato discutido nestes autos, não é abusiva, tampouco ilegal, tendo em conta que encontra ressonância na Lei nº 9.514/1997, que rege a matéria. De qualquer modo, convém observar que a cobrança de juros capitalizados em se tratando de contratos celebrados com instituição financeiras, é possível. Mais; a demonstração da abusividade na fixação da taxa de juros remuneratórios deve ser feita de forma inequívoca. 3. Alegação de irregularidade na constituição em mora. Inocorrência. - Dados coligidos aos autos dão conta de que os devedores fiduciantes não só foram regularmente constituídos em mora, como também cientificados acerca das datas de realização dos leilões extrajudiciais para venda do bem. Improcedência na origem. Sentença mantida. Recurso de apelação dos autores não provido, majorada a verba honorária com base no artigo 85, parágrafo 11, do Código de Processo Civil. **(TJSP; Apelação Cível 1000888-51.2021.8.26.0604; Relator (a): Marcondes D'Angelo; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sumaré - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2023; Data de Registro: 31/03/2023)***

Deste modo, não demonstrada a abusividade suscitada pelo autor ou a suposta onerosidade excessiva, mantenho a r. sentença de improcedência.

Previno às partes que a interposição de embargos de declaração contra esta decisão, se forem declarados manifestamente inadmissíveis, protelatórios ou improcedentes, poderá acarretar na condenação à penalidade fixada no artigo 1.026, §2º do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao presente recurso, nos termos da fundamentação. Por consequência, elevo para 12% do valor da causa a condenação da apelante à sucumbência recursal, nos termos do art. 85, §11º do Código de Processo Civil, observados os benefícios da gratuidade judiciária que lhe foram deferidos.

**HERTHA HELENA DE OLIVEIRA**

**Relatora**

Assinatura Eletrônica