



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000403330

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1046564-77.2019.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante CONSTRUTORA MACEDO TELES LTDA, é apelado ISAIAS COSTA HABER (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 38ª 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 da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SPENCER ALMEIDA FERREIRA (Presidente sem voto), FERNANDO SASTRE REDONDO E LAVÍNIO DONIZETTI PASCHOALÃO.

São Paulo, 27 de abril de 2025.

ANNA PAULA DIAS DA COSTA

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1046564-77.2019.8.26.0576

Apelante: Construtora Macedo Teles Ltda

Apelado: Isaias Costa Haber

Ação: Revisional

Origem: 6ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto

Juíza de 1ª Instância: Dra. Daniela Mie Murata

Voto nº 14.735

REVISIONAL. Compromisso de venda e compra de imóvel cedido ao apelado. Capitalização de juros identificada na perícia. Ausência de previsão específica sobre a periodicidade mensal desta forma de cobrança. Impossibilidade de incidência de juros remuneratórios capitalizados. Apelante que não é integrante do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI). De qualquer forma, conquanto o negócio jurídico tenha sido estabelecido após a vigência Lei nº 9.514/1997, o inciso III, do seu art. 5º, não autoriza a capitalização mensal de juros. Correção monetária. Necessidade de readequação da incidência do IGPM com base nos termos fixados na contratação. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 435/438, cujo relatório se adota, que julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais.

Busca-se a reforma do *decisum* monocrático porque: a) deve ser mantida a forma de cobrança dos juros remuneratórios; b) o contrato foi estabelecido sob a vigência a Lei nº 9.514/1997; c) inexistente

qualquer irregularidade na forma de composição das parcelas assumidas pelo autor; d) deve permanecer íntegra a correção monetária como forma de garantir o valor real da dívida estabelecida entre as partes (fls. 441/465).

Tempestiva e preparada (fls. 466/468), vieram aos autos as contrarrazões (fls. 472/483).

É a síntese do necessário.

Cuida-se de ação revisional de compromisso de venda e compra de imóvel cedido ao apelado.

Os pedidos iniciais foram acolhidos nos seguintes termos (fls. 437/438):

“Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a presente demanda para determinar a exclusão dos juros capitalizados e para que a correção monetária, com base no IGPM, dê-se nos estritos termos do contrato.”

A sentença não comporta reforma.

Inferre-se do objeto da revisão pretendida pelo autor que a cláusula primeira e seus respectivos parágrafos ao tratar do reajuste das parcelas não contemplaram previsão específica sobre a periodicidade mensal dos juros remuneratórios de forma capitalizada.

Neste fragmento, ressalte-se que a perícia identificou tal cobrança (fls. 318), o que implica no reconhecimento de que houve abusividade praticada pela ré.

Isto porque, a apelante não demonstrou ser integrante do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) nos termos previstos pelo art. 2º, da Lei nº 9.514/1997. *In verbis*:

“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.”

Vale dizer, a especial circunstância de não se enquadrar na referida norma impede a recorrente de cobrar juros capitalizados mensalmente, de acordo com o posicionamento adotado pelo STJ:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REVISIONAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL FIRMADO COM A CONSTRUTORA. INSTITUIÇÃO NÃO INTEGRANTE DO SFI. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. NÃO CABIMENTO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. **Na hipótese dos autos, trata-se de contrato de compra e venda de imóvel firmado com construtora que não se insere no rol de operadores do SFI - Sistema Financeiro Imobiliário, não tendo autorização legal para efetuar a cobrança de juros capitalizados.** 2. Agravo interno a que se

nega provimento. (AgInt no REsp n. 1.905.596/PR, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 13/11/2023, DJe de 17/11/2023) (g.n.)

Ademais, ao contrário do que afirma a requerida, conquanto o negócio jurídico tenha sido estabelecido após a vigência Lei nº 9.514/1997, o inciso III, do seu art. 5º, não autoriza a capitalização mensal de juros. Sobre o tema, confira-se:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDOS DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. TEMAS 246 E 247/STJ. SÚMULA 539/STJ. SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL. DISTINÇÃO. SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. PERIODICIDADE INFERIOR A ANUAL. IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO LEGAL ESPECÍFICA. VEDAÇÃO DO ART. 4º DA LEI DA USURA. APLICAÇÃO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. 1. Ação de revisão contratual c/c pedidos de repetição de indébito e indenização por danos morais, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 17/3/2023 e concluso ao gabinete em 1/8/2023. 2. O propósito recursal é decidir se é possível a capitalização de juros em periodicidade inferior a um ano em contratos celebrados no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), regido pela Lei nº 9.514/1997. 3. O Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), regido pela Lei nº 9.514/1997, não se confunde com o Sistema Financeiro Nacional (SFN), regido pela Lei nº 4.595/1964 e MP nº

2.170-36/2001, não se aplicando àquele os Temas 246 e 247 e a Súmula 539 do STJ. 4. O art. 4º da Lei da Usura (Decreto nº 22.626/1933) veda a capitalização de juros, com exceção da capitalização em periodicidade anual. Assim, como regra, os juros vencidos e não pagos podem ser incorporados ao capital uma vez por ano para, sobre eles, incidirem novos juros. Precedentes. 5. A capitalização de juros em periodicidade inferior a um ano é excepcionalmente admitida mediante autorização legal específica, como na hipótese dos contratos celebrados com instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional (SFN), em que há autorização legal expressa quanto à "periodicidade inferior a um ano" (art. 5º da MP 2.170/2001), observada, ainda, a necessidade de pactuação expressa e clara, conforme a jurisprudência desta Corte. 6. Nos contratos celebrados no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), não é possível a capitalização de juros em periodicidade inferior à anual, aplicando-se a vedação do art. 4º da Lei da Usura, considerando que a Lei nº 9.514/1997 (art. 5º, III) autoriza apenas a capitalização de juros, sem menção específica quanto à periodicidade. 7. No recurso sob julgamento, o acórdão recorrido reconheceu a abusividade de cláusula que previa a capitalização mensal de juros, por se tratar de contrato celebrado no âmbito do SFI, em que não se admite a capitalização em periodicidade inferior à anual. 8. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido. (REsp n. 2.086.650/MG, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 4/2/2025, DJEN de 7/2/2025)

Em arremate, quanto ao índice ajustado para a atualização monetária do valor devido pelo autor, o *expert* concluiu que (fls. 319):

"(...) A cobrança da correção monetária teve o acúmulo dos índices como base em 1 mês antes ao do vencimento, mas, ao arrepio do contratado, pois estabelece para 2 meses antes ao da assinatura e 2 meses antes ao do seu vencimento, conforme cláusula primeira, parágrafo terceiro, fls.45."
(g.n.)

Desta forma, inexistente qualquer impropriedade na imposição feita pelo *decisum* para que a recorrente observe a aplicação do IGPM nos exatos termos contratados.

Logo, confirma-se a sentença, na integralidade.

Ante o deslinde dado ao recurso, majoro os honorários advocatícios a favor do patrono do apelado em 15% sobre o valor da condenação atualizado, nos termos do art.85, §§ 2º e 11 do CPC

Ex positis, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por fim, consideram-se prequestionadas e não ofendidas todas as normas jurídicas reportadas no curso do feito.

ANNA PAULA DIAS DA COSTA
Relatora