



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414726

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003795-05.2022.8.26.0526, da Comarca de Salto, em que são apelantes CLODOALDO DE OLIVEIRA e LUCIANA AZEVEDO OLIVEIRA, são apelados EUCATEX IMOBILIARIA LTDA e PRATA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUÇÃO CIVIL SALTO S.A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1003795-05.2022.8.26.0526

Apelantes: Clodoaldo de Oliveira e outra

Apelada: Eucatex Imobiliária Ltda.

Comarca: Salto – 1ª Vara Cível

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. Ação revisional. Sentença de improcedência. Insurgência dos autores. Cláusula contratual que estipulou a correção das parcelas pela variação do IGPM acrescido de juros de 12% ao ano. Admissibilidade. Índice que é fator adequado para a atualização monetária em contratos imobiliários. Jurisprudência do C. STJ e deste E. Tribunal. Possibilidade de adoção da “Tabela Price” como sistema de amortização. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Voto n. 31.934

Cuida-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 314/318, proferida pela MM Juíza Thais Galvão Camilher Peluzo, que julgou improcedente a ação revisional. Condenou os autores ao pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor atribuído à causa, ressalvada a gratuidade da Justiça.

Apelam os autores (fls. 321/334), alegando, em

síntese, que o valor total pago até a data da distribuição da ação somava R\$64.774,60 (sessenta e quatro mil setecentos e setenta quatro reais e sessenta centavos), porém sua dívida ainda remonta em 33 (trinta e três) parcelas, somando: R\$74.187,88 (cento e três mil setecentos e trinta reais e oitenta quatro centavos), quantia muito superior até mesmo ao valor negociado.

Dizem que os juros cobrados são abusivos vez que, na condição de Incorporadoras e administradoras de Imóveis, não são pertencentes ao Sistema Financeiro Imobiliário, não incidindo o disposto na Lei 9.514/97, que autoriza a capitalização dos juros, além disso, não fora especificado que para a parcela fora calculados juros em Tabela Price, como evidenciado pelo laudo pericial a fls. 294.

Apontam que o laudo foi conclusivo em demonstrar a incidência de juros compostos.

Defendem que não consta no contrato a utilização da Tabela Price para reajuste do saldo devedor.

Argumentam que a soma de juros sobre juros onera excessivamente o consumidor.

Pretendem a delimitação das obrigações contratuais, com afastamento dos juros compostos e da aplicação da Tabela Price, considerando a relação de consumo existente entre as partes.

Contrarrazões às fls. 338/353.

É o relatório.

Pretendem os autores a revisão de cláusulas contratuais de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel.

As partes celebraram “compromisso de compra e venda e terreno urbano” referente ao lote nº 38, da quadra D, do loteamento Jardim Taquaral – Município de Salto – SP (fls. 32/42), pelo valor de R\$72.500,00.

O contrato celebrado entre as partes convencionou a correção do valor das parcelas pelo IGPM, acrescido de 12% (doze por cento) ao ano (cláusulas 4.2 e 4.3 – fls. 33).

Com efeito, referido acréscimo de juros é comumente incluído nas hipóteses de financiamento e parcelamento dos valores de compra e se encontra dentro da praxe mercadológica.

Ademais, a previsão contratual por si só não implica em anatocismo ou capitalização de juros remuneratórios.

Vale destacar que o C. Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que o IGPM é um dos fatores mais adequados para a atualização monetária em contratos imobiliários (REsp 116269/MG) e sua previsão não configura ilegalidade ou abuso como já

decidido por este E. Tribunal:

“APELAÇÃO. Ação revisional de contrato c/c depósito em consignação e repetição de indébito. Sentença de procedência de um dos pedidos e improcedência dos demais. Insurgência do autor. Ausência de abusividade na cobrança dos juros remuneratórios de 1% ao mês sobre as parcelas vincendas. Cláusula constante da proposta de compra que restou superada pelo contrato de compra e venda firmado entre as partes, onde ela não restou replicada. IGPM que se trata de índice oficial que reflete a corrosão experimentada pela moeda em decorrência da inflação e adequado a corrigir contratos imobiliários. Jurisprudência do STJ. Sentença mantida. Recurso a que se nega provimento. (Apel. nº 1004687-05.2017.8.26.0229 – 7ª Câm. Dir. Priv. - Rel. Des. José Rubens Queiroz Gomes – j. 19.03.2019).

Outrossim, a variação para mais ou para menos dos índices econômicos é situação prevista no contrato que, por si só, não pode ser considerado evento extraordinário.

Ademais, incabível a alegação genérica dos efeitos econômicos das medidas restritivas impostas pelas autoridades públicas para evitar a disseminação do coronavírus, não havendo prova específica da alteração da capacidade econômica da autora.

Como já decidido por esta C. 26ª Câmara:

“BEM IMÓVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. REVISIONAL DE CONTRATO. 1. Se as provas documentais constantes dos autos são suficientes para o julgamento antecipado da lide, não pode ser reconhecido o cerceamento de defesa. 2. Não comprovado pelos autores o declínio econômico sofrido em razão da pandemia provocada pela Covid-19 que os impeça de arcar com o pagamento das parcelas do financiamento nos moldes contratados, incabível a substituição do índice de reajuste pretendida na inicial, prevalecendo assim a regra do pacta sunt servanda. Sentença mantida. Recurso desprovido, com majoração da verba honorária devida pelos apelantes para 12% sobre o valor atualizado da causa (art. 85, § 11, do CPC).” (Apel nº 1000687-76.2021.8.26.0081 – Rel. Des. Felipe Ferreira – j. 05.05.2022)

Logo, não há que se falar em ilegalidade ou abusividade na forma de correção das parcelas.

Ao final, possível também a utilização da “Tabela Price” como método de amortização da dívida.

Nesse vértice, confira-se o seguinte entendimento, o qual ora se adota:

“Com relação à utilização da Tabela Price, importante salientar que não implica incidência de juros capitalizados, mas mera distribuição dos juros e do capital em parcelas justas, no curso do pagamento. Esse sistema de cálculo é usualmente empregado

em contratos e não implica capitalização mensal dos juros; realiza, ao contrário, a definição de um multiplicador uniforme através da consideração da taxa de juros multiplicada pelo tempo total do contrato, abrangendo período superior a um ano. Insta transcrever parte do voto do Eminentíssimo Desembargador Antonio Marson, proferido na apelação nº 968.785-1, do extinto Primeiro Tribunal de Alçada Civil: 'Ocorre, porém, que o 'Sistema da Tabela Price' ou simplesmente 'Tabela Price', ao contrário de opiniões e decisões em sentido contrário, não traz em si embutidos os juros capitalizados'. Este sistema, como explica o Prof. José Dutra Vieira Sobrinho, em sua obra 'Matemática Financeira Juros, capitalização, descontos e séries de pagamentos. Empréstimo, financiamentos e aplicações financeiras. Utilização de calculadoras financeiras', 7ª. Ed., S.Paulo, Ed. Atlas, págs. 220/221, se deve ao nome do seu criador, o matemático, filósofo e teólogo inglês Richard Price, que viveu no Século XVIII e que incorporou a teoria dos juros compostos às amortizações de empréstimos ou financiamentos. Denomina-se 'Sistema Francês', por ter sido desenvolvido na França, no Século XIX, e consiste essencialmente, sendo esta a sua característica fundamental, com caráter de novidade, em plano de amortização de uma dívida, através de prestações periódicas, iguais e sucessivas, em que o valor de cada prestação, ou pagamento, é composto por duas parcelas distintas: uma de juros e outra de capital (chamada amortização). Estas parcelas variam de valor (quantia maior de juros e menor de capital), nunca excedendo, no entanto, o valor total de cada prestação, que é sempre igual. Como se verifica, há neste sistema a incorporação de juros, sendo ela que traz a confusão de conceitos, muitos nela enxergando verdadeiro anatocismo que este sistema

apresentaria. Para bem analisar a questão aqui colocada, importa salientar que anatocismo, vedado pela lei, é a incidência de juros sobre os juros acrescidos ao saldo devedor por não terem sido pagos. Como se sabe, os juros podem ser simples ou compostos, estes também chamados de juros capitalizados. Os primeiros são aqueles que incidem apenas sobre o principal corrigido monetariamente, isto é, não incidem sobre os juros que se acrescentam ao saldo devedor. Assim, os juros não pagos não constituem a base de cálculo para a incidência posterior de novos juros simples. Os últimos, ao contrário, são aqueles que incidirão não apenas sobre o principal corrigido, mas também sobre os juros que já incidiram sobre o débito. Já na 'Tabela Price' não ocorre este último procedimento de cálculo, pois, de acordo com as lições da obra acima mencionada, os juros cobrados mensalmente são calculados sobre o capital inicial, e amortizados por parte da prestação mensal, ou seja, a diferença entre a prestação paga e o valor do juro calculado no mês são amortizados daquele capital inicial e, sobre esse novo capital inicial (menor e que exprime exatamente o saldo devedor de capital) é calculado novo juro, desenvolvendo assim um sistema de amortização. Por isso é correto concluir que no sistema de amortização pela 'Tabela Price' os juros não são calculados sobre o capital inicial acrescido dos juros acumulados até o período anterior, do que resulta não ocorrer a incidência de juros sobre juros, capitalização composta de juros. Desta forma, não há anatocismo, pois os juros são calculados integralmente pelo tempo do contrato, sendo juros simples. Ademais, não há qualquer limitação constitucional dos juros, uma vez que os parágrafos do artigo 192, da Constituição Federal foram revogados pela Emenda Constitucional nº 40/2003, e o E. Supremo Tribunal Federal já fixou a

Súmula Vinculante nº 07, sobre a matéria.” (TJ-SP, Apelação Cível nº 0004738-47.2012.8.26.0572, Rel. Des. Ruy Coppola, 32ª Câmara de Direito Privado, j. 04/04/2013, p. 08/04/2013).

E mais:

“Necessário ressaltar que, no caso dos autos, o financiamento foi celebrado diretamente com a vendedora, sendo assim, o caso não se submete às regras do Sistema Financeiro de Habitação, no qual é expressamente proibida a capitalização de juros até a edição da Lei 11.977/09 (conforme entendimento firmado pelo STJ por ocasião do julgamento do REsp n.º 1070297/PR). Além do mais, conforme amplo entendimento jurisprudencial, a utilização da Tabela Price, por si só, não implica automaticamente na prática de anatocismo; trata-se de um sistema válido de amortização, o qual implica na distribuição dos juros e do saldo devedor principal durante todo o período do contrato de financiamento.” (TJ-SP, Apelação Cível nº 1001938-07.2017.8.26.0070, Rel. Des. Ana Maria Baldy, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 05/04/2019, p. 05/04/2019).

Acrescente-se que o critério de prévia atualização do saldo devedor e posterior amortização não fere a comutatividade das obrigações pactuadas no ajuste, sendo que *“referentemente ao sistema de amortização do saldo devedor, (...) este Tribunal tem sufragado a exegese de que a prática do prévio reajuste e posterior amortização do saldo devedor está de acordo com a legislação em vigor e não fere o equilíbrio contratual.”* (STJ, REsp nº 1110903/PR, Rel. Min. Aldir

Passarinho Junior, Corte Especial, j. 01/12/2010, DJe 15/02/2011).

Portanto, a r. sentença recorrida deve ser mantida por seus próprios e mais estes fundamentos.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Majoro, em sede recursal, os honorários advocatícios fixados em favor do advogado da ré para 10,5% (dez e meio por cento) do valor atribuído à causa, ressalvada a suspensão da exigibilidade em razão dos benefícios da Justiça gratuita.

Maria de Lourdes Lopez Gil
Relatora