



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000424135

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Embargos de Declaração Cível nº 0006680-77.2003.8.26.0072/50000, da Comarca de Bebedouro, em que é embargante COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU - COHAB/BAURU, são embargados MARCOS ANTONIO LEME (JUSTIÇA GRATUITA) e VALDIRENE MARTINS LEME.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **ACOLHERAM PARCIALMENTE OS EMBARGOS para o fim de sanar as omissões apontadas e determinar que a atualização do saldo devedor anteceda a sua amortização, conforme laudo pericial de fls. 467/471.V.U.**

, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente) E COSTA NETTO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CESAR MECCHI MORALES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Embargos de Declaração nº 0006680-77.2003.8.26.0072/50000

Embargante: Companhia de Habitação Popular de Bauru — Cohab/Bauru

Embargados: Marcos Antonio Leme e outro

Comarca: Bebedouro

Voto nº 20.078

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. REVISÃO DE COPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Sistema Financeiro de Habitação. Alegada omissão. Procedimento de amortização realizado em conformidade com a legislação vigente. Súmula 450 do STJ. Ausência de ilegalidade na atualização do saldo devedor, com posterior amortização das parcelas pagas. **EMBARGOS ACOLHIDOS EM PARTE** para redimensionar a obrigação contratual.

1. Trata-se de embargos de declaração opostos em face do acórdão de fls. 384/389, cujo relatório se adota, que negou provimento ao recurso.

Julgados originalmente em 11/06/2015, ocasião em que esta Câmara rejeitou os embargos opostos pela Companhia de Habitação Popular de Bauru — Cohab/Bauru (fls. 412/416), assim ementado o acórdão:

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Alegada Omissão — Vício inexistente — Mera discordância com o resultado com o julgamento — Prequestionamento — Inadmissibilidade — Conteúdo Infringente — Embargos Rejeitados.”

Interposto recurso especial pela Companhia de

Habitação Popular de Bauru – Cohab/Bauru (fls. 420/450), a E. Presidência da Seção de Direito Privado determinou o retorno dos autos, conforme previsão contida nos arts. 108, inciso IV e 109, *caput*, do Regimento Interno deste Tribunal, para que fosse reapreciada a questão nos termos do art. 543-C, §7º, inciso II, do Código de Processo Civil, tendo em vista a Súmula 450 do STJ (fls. 458/459).

Houve nova remessa dos autos à Contadoria de Segunda Instância, a fim de refazer os cálculos com base na súmula mencionada (fls. 464), com posterior juntada do laudo pericial (fls. 467/471).

Os embargados manifestaram-se pela manutenção do acórdão (fls. 478). De outra parte, os embargantes impugnaram o laudo pericial, juntando laudo de sua assistência técnica regularmente habilitada (fls. 480/483). Por fim, juntou-se nova manifestação da perícia judicial, ratificando o laudo de fls. 467/471 (fls. 489).

É o relatório.

2. Em primeiro lugar consigne-se que o presente julgamento cinge-se à questão apontada na r. decisão de fls. 458/459, relativa à Súmula nº 450 do STJ.

3. Sobre o tema, assiste razão à recorrente quanto à legalidade no procedimento de amortização da dívida, que poderá ser feita após a atualização do saldo devedor, conforme o teor da já mencionada súmula.

Neste sentido, vejam-se alguns dos precedentes da Corte Superior:

“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. ADMISSIBILIDADE.

PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 282/STF. SISTEMA DE PRÉVIO REAJUSTE E POSTERIOR AMORTIZAÇÃO. POSSIBILIDADE. CORREÇÃO

MONETÁRIA. MARÇO/ABRIL DE 1990. IPC.

1. Não há falar em negativa de prestação jurisdicional se o tribunal de origem motiva adequadamente sua decisão, solucionando a controvérsia com a aplicação do direito que entende cabível à hipótese, apenas não no sentido pretendido pela parte. 2. Ausente o prequestionamento, até mesmo de modo implícito, de dispositivos apontados como violados no recurso especial, incide o disposto na Súmula nº 282/STF. 3. **O sistema de prévio reajuste e posterior amortização do saldo devedor dos contratos de financiamento imobiliário firmados no âmbito do SFH não fere o equilíbrio contratual e está de acordo com a legislação em vigor. Súmula nº 450/STJ.** 4. O saldo devedor dos contratos imobiliários firmados sob as normas do Sistema Financeiro de Habitação deve ser corrigido, nos meses de março/abril de 1990, pelo Índice de Preços ao Consumidor - IPC no percentual de 84,32%. 5. Agravo regimental não provido.” (AgRg no REsp 1221004/DF; Terceira Turma – Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva – j. 04/09/2014 – g.n.);

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SFH. TAXA REFERENCIAL (TR). SISTEMA

DE AMORTIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR.
CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. TABELA PRICE.
SÚMULA 7/STJ. DECISÃO AGRAVADA.
MANUTENÇÃO.

1.- No âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, a partir da Lei 8.177/91, é permitida a utilização da Taxa Referencial (TR) como índice de correção monetária do saldo devedor. Ainda que o contrato tenha sido firmado antes da Lei n.º 8.177/91, também é cabível a aplicação da TR, desde que haja previsão contratual de correção monetária pela taxa básica de remuneração dos depósitos em poupança, sem nenhum outro índice específico (REsp 969.129/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 15/12/2009).

2.- No que se refere ao sistema de amortização do saldo devedor, esta Corte 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.

3.- Nos contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, é vedada a capitalização de juros em qualquer periodicidade. Não cabe ao STJ, todavia, aferir se há capitalização de juros com a utilização da Tabela Price, por força das Súmulas 5 e 7 (REsp 1.070.297/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 18/09/2009).

4.- *Aggravamento Regimento improvido.* (AgRg no AREsp 183626/RJ; Terceira Turma – Rel. Min. Sidnei Beneti – j. 18/12/2012 – g.n.);

“CIVIL E PROCESSUAL. AGRAVO
REGIMENTAL. **SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO.** CONTRATO DE
MÚTUO. CORREÇÃO MONETÁRIA. TR.
ADMISSIBILIDADE. COBRANÇA CONCOMITANTE
COM JUROS REMUNERATÓRIOS.

**LEGALIDADE. SISTEMA DE PRÉVIO
REAJUSTE E POSTERIOR AMORTIZAÇÃO.
MATÉRIA PACIFICADA.**

I. Representando a indexação monetária do contrato e os juros remuneratórios parcelas específicas e distintas, não se verifica o anatocismo na adoção da TR de forma concomitante nos contratos de mútuo hipotecário. II. No que se refere ao sistema de amortização do saldo devedor, esta Corte 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. III. Agravo desprovido.” (AgRg no REsp 666352/DF; Quarta Turma – Rel. Min. Aldir Passarinho Junior – j. 15/10/2009 – g.n.).

Como apontou a Exma. Min. Nancy Andrighi, em julgamento anterior à edição da Súmula 450: “A 2ª Seção do STJ, no julgamento do REsp 495.019/DF, firmou o entendimento sobre a possibilidade de adoção do critério de reajuste do saldo devedor de contrato de financiamento, celebrado no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), pelos índices de atualização dos depósitos em cadernetas de poupança, mesmo quando previsto reajuste das prestações mensais pelo Plano de Equivalência Salarial (PES). Ressalva pessoal. - O critério de prévia atualização do saldo devedor e posterior amortização não fere a comutatividade das obrigações pactuadas no ajuste, uma vez que a primeira prestação é paga um mês após o empréstimo do capital, o qual corresponde ao saldo devedor” (AgRg no Ag 784834/DF, j. 02/10/2006).

Portanto, ausente qualquer vedação legal, bem como pacífica a interpretação da legislação vigente sobre a

atualização do saldo devedor, anteriormente, a amortização das parcelas pagas.

4. Por fim, verifica-se que a nova atualização pericial foi realizada à luz da Súmula 450 do STJ, conforme, inclusive reconhecido pelo perito assistente da parte embargante a fls. 481, no item referente à “*Análise da Planilha (fls. 468/470)*”, sendo certo que os parâmetros para o cálculo dos valores impugnados já foram objeto de análise por esta Câmara.

5. Diante do exposto, pelo meu voto **ACOLHEM-SE PARCIALMENTE OS EMBARGOS** para o fim de sanar as omissões apontadas e determinar que a atualização do saldo devedor anteceda a sua amortização, conforme laudo pericial de fls. 467/471.

CESAR MECCHI MORALES

Relator