



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429184

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010928-23.2024.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que é apelante UDINEY DA SILVA VILELA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado PARQUE RAPOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ARANTES THEODORO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO: 1010928-23.2024.8.26.0011/00000

APELANTE: Udiney da Silva Vilela

APELADO: Parque Raposo Empreendimentos Imobiliários Ltda.

COMARCA: Pinheiros – 2ª Vara Cível

VOTO Nº 52.414

EMENTA – Instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel. Ação de cobrança. Abusividade de juros não revelada. Devedor que não indicou o relevante desequilíbrio contratual decorrente da aplicação das cláusulas contidas naquele instrumento, nem agora aponta motivo para se desconsiderar o decidido pelo sentenciante. Inadimplemento demonstrado. Cobrança lícita nos termos apontados na inicial. Recurso improvido.

Cuida-se de apelação contra sentença que julgou procedente ação de cobrança derivada do inadimplemento dos termos pactuados em instrumento particular de promessa de compra e venda de unidade autônoma de empreendimento.

O réu pede seja invertido aquele desfecho.

Para tanto, assevera que *“a cobrança em apreço é improcedente, pois os valores exigidos na presente ação de cobrança são ilegais e abusivos”* (fls. 139).

A isso ele acrescenta ter formulado *“o pleito da necessidade de perícia contábil no crédito exequível, débito este, que amplamente resta enfraquecido de ser executado/cobrado, por não*

preencher os requisitos mínimos.” (fls. 142)

Recurso regularmente processado e respondido.

É o relatório.

O recurso, adianta-se, não comporta acolhimento.

Com efeito, a circunstância de o pacto versado na demanda estar sujeita ao regramento consumerista não autorizava a improcedência do pedido de cobrança pela mera alegação de que o réu se encontrava em situação de desvantagem ante o teor das cláusulas a ele impostas.

Era preciso, pois, elucidar quais eram os dispositivos que causariam a extrema vantagem ao réu e criariam um cenário de desvantagem entre os envolvidos.

Todavia, o argumento central contido em contestação pode ser resumido na seguinte tese:

“o contrato em questão apresenta ao Requerido inúmeros prejuízos, com consequências lesivas, cabendo ao Judiciário adotar medidas para tornar as cláusulas contratuais legais e exequíveis.” (fls. 54)

O réu, assim, deixa de indicar a taxa de juros supostamente superior a legalmente permitida (art. 1, Decreto 22.626/33), a redação que o colocaria em posição de desvantagem, as cláusulas que contrariariam a boa-fé, os lucros excessivos da construtora, o cálculo de “juros sobre juros”, enfim, o desequilíbrio contratual veementemente alegado.

Vê-se, por outro lado, que o contrato assinado possui redação clara, e que o réu foi previamente informado quanto à forma de cálculo, critério de correção, índice eleito e tudo o mais que compunha o valor a ser pago.

Certo, ainda, não ter o réu nem minimamente demonstrado desconformidade objetiva entre os valores cobrados e o que resultava dos critérios previstos no contrato.

Logo, a só alegação de que haveria disposições abusivas, de modo algum, autorizava desconsiderar a opção anunciada no instrumento de promessa de compra e venda, constatação em nada afetada pela abstrata alusão à figura do desequilíbrio contratual, situação que não restou demonstrada, nem ao princípio de respeito à boa fé.

Ressalte-se, também, que nenhuma prova sequer foi colacionada aos autos pelo réu no sentido de que ele se encontra em estado de miserabilidade, causada por evento imprevisível, hábil a justificar a revisão contratual.

Assim, ao final do trâmite processual em primeira instância, a questão foi corretamente enfrentada na sentença, como se vê nessa passagem:

“De acordo com os termos pactuados, supra lançados, não há que se falar em abusividade da cobrança por cobrança de juros abusivos, fixados além da média de mercado ou aplicados de forma composta. Observo que a alegação feita em contestação chega a ser genérica, vez que embora afirme tais ocorrências, sequer aponta no contrato sua previsão, e deixa de apontar cálculo que comprova sua aplicação, não obstante não prevista em contrato.

Ora, quando o devedor alega que está sendo cobrado em valor além do devido, deverá não apenas declarar o valor que entende correto, mas também apresentar o demonstrativo do débito

atualizado, indicando os supostos erros de cálculo na cobrança.

(...)

Anoto, outrossim, que também não há que se falar em revisão do contrato em razão de supostas dificuldades financeiras enfrentadas pelo devedor. Anoto que tal 'dificuldade financeira' não foi demonstrada, e ainda que houvesse prova de tanto, não é ela fundamento para revisão de contrato, já que não há justificativa para desrespeitar o quanto pactuado pelas partes.

No mais, a inadimplência é confessa, o que por si só também justifica a cobrança da parcela bônus, nos termos pactuados em contrato.”

Entretanto, em sede recursal, o réu, novamente, apenas afirma que:

“a cobrança em apreço é improcedente, pois os valores exigidos na presente ação de cobrança são ilegais e abusivos, em especial aqueles a título de justos compostos, juros de mora, etc.

(...)

Ora, Excelências, em todos os casos contem a necessidade de periciais contábeis da leviana cobrança advinda da Construtora, contudo, neste caso, não tem necessidade?

(...)

O Apelante alegou a nulidade da cláusula bônus, isto é, com base a todos os preceitos, fundamento, provas e teses, de fato, o Demandando alegou todos os erros de cálculos e cláusulas abusivas”.

Nota-se, portanto, que no recurso ele se vale de decisões específicas extraídas de outros feitos, que não

necessariamente referem-se às exatas questões tratadas neste processo, bem como não aponta de forma clara os erros de cálculo e a abusividade dos itens do contrato, limitando-se a suscitar a suposta nulidade da cláusula bônus.

Ora, se o apelante não aponta motivos pelos quais se deve desconsiderar a conclusão do sentenciante quanto àqueles itens, então base não tem a Corte para alterar o desfecho oferecido pela sentença.

De lembrar que a lei textualmente anuncia que no recurso o litigante deve indicar “as *razões do pedido de reforma ou de decretação de nulidade*” da sentença (artigo 1.010 inciso III do CPC), não cabendo ao Tribunal, destarte, de ofício procurar nos autos os motivos que poderiam levar àquele desfecho, embora não apontados pelo interessado.

Consigna-se, ademais, que, como bem asseverado pela juíza *a quo* em fls. 89, não há no contrato qualquer menção a juros compostos, tendo sido pactuada a aplicação de juros mensais de 1% (um por cento) e da correção monetária pelo INCC-DI até a obtenção do “habite-se”, momento a partir do qual será substituído pelo índice IPCA (cláusula 4.2. às fls. 27).

Inexistentes, pois, os suscitados juros compostos e juros de mora ilegais e as cláusulas abusivas.

Ainda, a planilha de fls. 42/43, apresentada junto com a inicial, não foi impugnada de maneira contundente ou detalhada. É certo que não se trata de cálculo de difícil compreensão e visualização, bastando que o recorrente indicasse em qual coluna, ou a partir de qual parcela, o valor descrito estaria equivocado e desproporcional.

Todavia, como dito acima, o réu restringiu sua argumentação à alegação genérica de oneração excessiva e ilegal, sem indicar os erros de apuração e o montante que julgava ser devido.

No que tange à parcela bônus, a leitura da cláusula 4.1., b.2. (fls. 27), leva a conclusão de que esta se caracteriza como uma espécie de gratificação pelo escoreito pagamento dos vencimentos anteriores. Isto é: *“diante da exata adimplência dos(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)”*, a quantia referente à parcela final não será cobrada.

Não caracterizada, portanto, a sua ilicitude, eis que beneficia o promitente comprador.

Em suma, razão não há para se alterar a sentença, sendo a procedência da ação de cobrança a medida que de fato se impunha.

Por fim, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, agrava-se a condenação do recorrente em honorários advocatícios ao advogado da parte adversa, que passa a 15% (quinze por cento) do valor da condenação, observada a gratuidade processual.

Nega-se provimento ao recurso.

ARANTES THEODORO

RELATOR