



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2024.0001107250

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005195-85.2021.8.26.0624, da Comarca de Tatuí, em que é apelante FLECHE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL), são apelados ANA PAULA SOUSA MORAIS EID e DANIEL EDSON EID.

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 JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES (Presidente) E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 13 de novembro de 2024.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA
Relatora
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível 1005195-85.2021.8.26.0624

Apelante: Fleche Participações e Empreendimentos Ltda

Apelados: Ana Paula Sousa Morais Eid e Daniel Edson Eid

**Interessado: Lifer Administracao de Bens Imoveis Proprios Ltda
Tatuí**

Procedimento Comum Cível

Juiz(a) prolator(a) da sentença: Ligia Cristina Berardi Machado

Voto nº 18224

APELAÇÃO. REVISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA. Violação do Princípio da Dialecticidade Recursal (art. 1.016, inciso III, do CPC). Inocorrência. Aplicação do art. 5º, inciso XXXV, da CF. Preliminar em contrarrazões afastada. Sentença de parcial procedência. Insurgência da ré. Descabimento. Saldo devedor parcelado e ajustado pelo Sistema de Amortização Constante (SAC). Contestação defendeu o uso desse sistema. Perícia judicial calculou diferença do valor cobrado de acordo com a previsão contratual e justificou a diferença com o parecer do assistente técnico da apelante. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação, interposto contra a sentença de fls. 614/616, complementada a fls. 739 que, em ação de revisional de contrato c/c consignação em pagamento do saldo devedor, julgou extinta a demanda, nos seguintes termos:

"Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE os pedidos para: 01) fixar o valor do saldo devedor em R\$3.150,30 (três mil, cento e cinquenta reais e trinta centavos) em 02/2023, conforme laudo de fls.489/520, devendo os valores pagos a mais serem dele descontados; 02) afastar o pedido de restituição em dobro desses valores pois não houve demonstração de que as requeridas tenham agido com má-fé e 03) rever o cálculo das parcelas referentes aos contratos, cujos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

valores se encontravam em desconformidade com as cláusulas contratuais e, ainda, determinar a emissão de boletos referentes às parcelas ainda não pagas, observando-se os cálculos e critérios indicados pelo perito judicial para apuração dos valores.

Por fim, julgo extinto o processo com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Sucumbindo a ré em maior parte, condeno-a ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da condenação. Deixo de condenar a autora ao pagamento de honorários da parte contrária, diante de sua sucumbência mínima”.

Insurge-se a ré sustentando, em síntese, que inexistente prática abusiva e a parte apelada recebeu informação clara e precisa sobre os termos do contrato. Aduz que o laudo pericial, elaborado pelo perito de confiança do juízo, ratificou as bases da negociação previstas contratualmente. Cita o *pacta sunt servanda* e o princípio da intervenção mínima. Afirma que na perícia contábil não há uma definição precisa acerca de valores de saldo devedor ou parcelas devidas. Aduz que os cálculos periciais foram realizados a partir do sistema de amortização diverso ao pactuado, sendo utilizado o SAC (Sistema de Amortização Constante) em detrimento ao sistema efetivamente contratado entre as partes (Sistema de Amortização Constante com Juros Simples). Assevera que a diferença sutil na denominação entre o sistema adotado contratualmente e o adotado pela perícia acarreta diferenças na metodologia de cálculo a ser aplicada, resultando em substanciais diferenças de valores nos resultados apresentados. Defende que o trabalho pericial como um todo não pode ser acolhido. Argumenta que não existe no contrato cobrança diversa do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que foi pactuado, porque as parcelas sofreram reajustes mensais pelo o IGP-M, enquanto os juros decorrem de uma remuneração de capital. Acrescenta que a parte apelada optou por efetuar os pagamentos de forma parcelada e sabia que, em razão disso, o valor final sofreria um acréscimo. Nega irregularidade ou abusividade na estipulação de amortização do saldo devedor. Impugna o laudo pericial. Requer a improcedência dos pedidos ou, subsidiariamente, a substituição do perito e realização de nova perícia.

Recurso regularmente processado, com a apresentação de contrarrazões a fls. 742/750.

Não há oposição ao seu julgamento virtual.

É o relatório.

De plano, não vislumbro ofensa ao princípio da dialeticidade recursal (art. 1.010, inciso II, do CPC). A leitura da apelação deixa claro que as razões deduzidas não estão dissociadas do quanto decidido pela sentença, mas sim, de utilização da via recursal para fazer prevalecer tese do requerido, o que não pode ser inviabilizado (art. 5º, inciso XXXV, da CF).

No mérito, o recurso não comporta provimento.

Trata-se de ação revisional de contrato c/c consignação em pagamento do saldo devedor.

Extrai-se dos autos que as partes firmaram instrumento particular de contrato de compra e venda de imóvel com pacto de alienação fiduciária em garantia e outras avenças para aquisição de lote descrito no contrato, no valor de venda de R\$ 63.184,15. A forma de pagamento prevista é um sinal de R\$5.584,15 e mais 180 parcelas de R\$320,00, acrescidos de juros remuneratórios de 1% ao mês, e correção monetária mensal pelo IGP-M (fls. 29).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Narraram os autores que buscaram a quitação antecipada do contrato, mas o valor devido informado pela apelante foi R\$ 90.109.26, valor muito acima do que fora encontrado pelo cálculo de perito contábil contratado, que apurou o valor de R\$ 38.922,87 (fls. 72/81).

As rés defenderam a legalidade dos cálculos e, em razão da divergência, foi determinada a realização de perícia contábil (fls. 340/341).

No que tange ao sistema de amortização, o perito judicial esclareceu que "*o método de apuração dos valores definido na cláusula 2.1.2 (B) é o Sistema de Amortização Constante – SAC, o qual prevê que o valor a amortizar é constante, porém as parcelas vão diminuindo com o passar do tempo, visto que anto juros, como correção monetária incidem sobre o saldo devedor, abatendo-se as amortizações*" (fls. 496/497).

O perito apurou, nos estritos termos contratuais, o saldo devedor na data de 10/06/2021 seria de R\$ 36.798,57 (fls. 499) e, considerando que os Requerentes continuaram pagando as parcelas subsequentes, a perícia apurou o saldo devedor na data do último pagamento informado, ou seja, em 10/02/2023, chegando nessa data ao valor de R\$ 3.150,30 (fls. 518/519).

O assistente técnico da apelante apresentou parecer divergente (fls. 558/576).

Em relação às divergências, o perito esclareceu que o assistente técnico aplicou juros de 1% cumuladamente a cada mês, enquanto deveria ser aplicada mensalmente sobre o valor original da prestação e do saldo devedor de maneira simples (fls. 586).

Para defender o método aplicado na perícia judicial, o expert indicou a peça da contestação, "*onde fica evidente tratar-se do*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

SAC – Sistema de Amortização Constante, e não o sistema de amortização constante a juros simples” (fls. 587).

Com efeito, a apelante discorreu sobre o sistema de amortização afirmando que *“neste modelo de amortização, se a parte dos juros mensalmente incidente durante o contrato é sempre calculada mês a mês multiplicando-se a taxa avençada pelo saldo devedor (capital), não haverá juros sobre juros, mas sim a incidência de tal encargo apenas sobre o capital, deduzida a amortização da prestação anterior”* (fls. 161).

Nesse contexto, nada nos autos infirma a conclusão e os cálculos do perito judicial, que foram suficientemente fundamentados.

Logo, de rigor a manutenção da sentença.

Previno às partes que a interposição de embargos de declaração contra esta decisão poderá acarretar sua condenação à penalidade fixada no artigo 1.026, §2º do CPC, caso sejam declarados manifestamente inadmissíveis, protelatórios ou improcedentes.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. (EDROMS 18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006).

Ante o exposto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao apelo, nos termos da fundamentação, e elevo os honorários recursais devidos ao patrono do autor para 12% do valor da condenação, nos termos do art. 85, §11, do CPC.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica