



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VINHEDO
FORO DE VINHEDO
1ª VARA
 ESTRADA DA BOIADA, 530, Vinhedo - SP - CEP 13289-086
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Em 27 de novembro de 2025, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito do NARI, **Dr. DIOGO CORRÊA DE MORAIS AGUIAR**. Eu, Marcelo Bento Camargo, Assistente Judiciário, subscrevi.

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000115-35.2021.8.26.0659**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Revisão do Saldo Devedor**
 Requerente: **Tiago Silva de Oliveira e outro**
 Requerido: **F. A. Oliva & Cia Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DIOGO CORREA DE MORAIS AGUIAR**

Vistos.

TIAGO SILVA DE OLIVEIRA e EVELIZE DIAS DE MOURA OLIVEIRA ingressaram com ação em face de **F. A. OLIVA & CIA LTDA**, aduzindo, em síntese, que adquiriram da requerida, mediante escritura pública de compra e venda com alienação fiduciária celebrada em 2019 (decorrente de compromisso de 2017), o imóvel designado como apartamento nº 32, do Edifício "D", no "Residencial Vila Canela", em Vinhedo/SP. Relataram que o preço do imóvel foi ajustado em R\$ 361.565,22, com uma entrada e o saldo remanescente de R\$ 275.093,42 financiado diretamente com a construtora em 142 parcelas mensais e 12 anuais. Alegaram que a requerida impôs a utilização da Tabela Price, com juros de 12% ao ano e correção pelo IGP-M, o que geraria a capitalização mensal de juros, prática vedada a empresas que não integram o Sistema Financeiro Nacional (SFN), conforme a Súmula 121 do STF. Sustentaram que a aplicação da Tabela Price elevou indevidamente o saldo devedor em R\$ 114.366,86, conforme parecer técnico unilateral acostado à inicial. Aduziram, ainda, a ocorrência de venda casada referente ao seguro prestamista, imposto pela ré sem oportunidade de escolha de outra seguradora, violando o Código de Defesa do Consumidor. Requereram, em sede de tutela de urgência, a autorização para o depósito judicial das parcelas no valor incontroverso de

1000115-35.2021.8.26.0659 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VINHEDO
FORO DE VINHEDO
1ª VARA
ESTRADA DA BOIADA, 530, Vinhedo - SP - CEP 13289-086
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

R\$ 1.155,87, bem como a abstenção de negativação de seus nomes. No mérito, pleitearam a revisão contratual para afastar a capitalização mensal de juros (Tabela Price), substituindo-a por capitalização anual ou juros simples, a declaração de inexigibilidade da cobrança de seguro e a restituição em dobro dos valores pagos a maior (fls. 01/23).

A tutela foi indeferida (fls. 104/106).

Citada, a requerida F. A. OLIVA & CIA LTDA apresentou contestação (fls. 113/131). Em sua defesa, arguiu preliminarmente a validade do negócio jurídico. No mérito, defendeu a legalidade da Tabela Price, sustentando que tal sistema de amortização não implica necessariamente em anatocismo (juros sobre juros), pois os juros mensais são pagos integralmente dentro da parcela, amortizando-se o saldo devedor, conforme o artigo 354 do Código Civil. Ressaltou que a taxa de juros de 12% ao ano está dentro dos limites legais e foi livremente pactuada. Quanto ao seguro, negou a venda casada, afirmando que a contratação de seguro (morte e invalidez) é condição para a alienação fiduciária, visando proteger os próprios adquirentes, e que a indicação da seguradora se deu por oferecer condições mais vantajosas em apólice coletiva, sem que os autores tivessem apresentado outra proposta. Impugnou o parecer técnico trazido pelos autores, alegando erros matemáticos e desrespeito às cláusulas contratuais. Requereu a improcedência total da ação.

Houve réplica (fls. 187/203).

O feito foi saneado (fls. 210/211). Na decisão, o magistrado indeferiu a inversão do ônus da prova, por não vislumbrar hipossuficiência técnica, mas deferiu a produção de prova pericial contábil para verificação da existência de anatocismo e da correta aplicação da Tabela Price.

O laudo pericial foi acostado aos autos (fls. 244/276), com manifestação das partes (fls. 279/280 e 290/298).

Em esclarecimentos (fls. 303/309), o perito reiterou que a Tabela Price implica, matematicamente, em juros compostos e que a periodicidade é mensal. Em



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VINHEDO
FORO DE VINHEDO
1ª VARA
ESTRADA DA BOIADA, 530, Vinhedo - SP - CEP 13289-086
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

segundos esclarecimentos (fls. 329/339), o perito manteve sua posição técnica de que, havendo divergência entre taxa nominal e efetiva (exponencial), caracteriza-se o regime de juros compostos. Afirmou que, para a matemática financeira, a Tabela Price abrange capitalização de juros, citando doutrina especializada.

Encerrada a instrução (fls. 351), as partes apresentaram alegações finais (fls. 354/356 e 357/366).

É o relatório.

FUNDAMENTO E DECIDO.

A relação jurídica estabelecida entre as partes é tipicamente de consumo. Portanto, a análise das cláusulas contratuais deve observar os preceitos da legislação consumerista, especialmente quanto à proteção contra práticas e cláusulas abusivas.

Da Capitalização de Juros e Tabela Price

O cerne da questão reside na legalidade da utilização da Tabela Price e da consequente capitalização mensal de juros no contrato firmado entre as partes.

Embora a Tabela Price não seja, por si só, ilegal em operações financeiras realizadas por instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional (autorizadas a capitalizar juros mensalmente por força da MP 2.170-36/2001), a ré **não é instituição financeira**. Trata-se de uma construtora/incorporadora.

Conforme entendimento sumulado pelo E. Supremo Tribunal Federal (Súmula 121), "é vedada a capitalização de juros, ainda que expressamente convencionada". A exceção prevista na Súmula 596 do STF aplica-se apenas às instituições financeiras, categoria na qual a ré não se insere.

As construtoras e loteadoras não se equiparam a bancos, submetem-se às restrições da Lei da Usura (Decreto nº 22.626/33), que em seu artigo 4º veda a contagem de juros sobre juros, permitindo-se apenas a capitalização anual (art. 591 do Código Civil).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VINHEDO
FORO DE VINHEDO
1ª VARA
ESTRADA DA BOIADA, 530, Vinhedo - SP - CEP 13289-086
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Neste ponto, impende destacar o entendimento firmado pelo E. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do **Tema nº 572**, o qual fixou a tese de que “*A análise acerca da legalidade da utilização da Tabela Price - mesmo que em abstrato - passa, necessariamente, pela constatação da eventual capitalização de juros (ou incidência de juros compostos, juros sobre juros ou anatocismo), que é questão de fato e não de direito, motivo pelo qual não cabe ao Superior Tribunal de Justiça tal apreciação, em razão dos óbices contidos nas Súmulas 5 e 7 do STJ. É exatamente por isso que, em contratos cuja capitalização de juros seja vedada, é necessária a interpretação de cláusulas contratuais e a produção de prova técnica para aferir a existência da cobrança de juros não lineares, incompatíveis, portanto, com financiamentos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação antes da vigência da Lei n. 11.977/2009, que acrescentou o art. 15-A à Lei n. 4.380/1964. Em se verificando que matérias de fato ou eminentemente técnicas foram tratadas como exclusivamente de direito, reconhece-se o cerceamento, para que seja realizada a prova pericial.*”

A prova pericial produzida nos autos foi contundente. O Ilustre Perito confirmou que o contrato prevê uma taxa nominal de 0,948879% ao mês e efetiva de 12% ao ano, utilizando o sistema de amortização Tabela Price. Em resposta aos quesitos, o *expert* esclareceu tecnicamente que “a metodologia de cálculo denominada Método Francês de Amortização, ou Tabela Price, importa em que a taxa dos juros resulta calculada pela fórmula matemática exponencial, ou juros compostos”. O laudo demonstrou aritmeticamente que a aplicação deste sistema resulta em um montante de juros superior ao que seria obtido pelo método linear (Juros Simples/SAC), apurando uma diferença de R\$ 22.475,47 em desfavor dos consumidores findo o contrato.

Assim, constatado pela perícia que a Tabela Price implica matematicamente em capitalização composta (exponencial) mensal, e não sendo a ré autorizada legalmente a praticar tal encargo com periodicidade inferior à anual, a cláusula que estabelece tal sistema de amortização é nula de pleno direito, por onerosidade excessiva (art. 51, IV, e §1º, III, do CDC).

Nesse sentido:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE VINHEDO

FORO DE VINHEDO

1ª VARA

ESTRADA DA BOIADA, 530, Vinhedo - SP - CEP 13289-086

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

“APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. CONTRATO DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL, CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO. Sentença que, em face da consolidação da propriedade do imóvel em favor da credora, reconheceu que houve perda superveniente do objeto da ação e, pela teoria da asserção, julgou improcedente a ação. Insurgência recursal dos autores. Preliminar de nulidade do feito por cerceamento de defesa afastada. Consolidação da propriedade do imóvel em favor da credora que não afasta a possibilidade de revisão de cláusulas abusivas da avença. Precedentes. **Capitalização de juros que continua sendo prática vedada pelo Decreto-Lei nº 22.626/33, nos contratos entre particulares. Emprego da Tabela Price, por outro lado, que, por si só, não pode ser considerado abusivo, pois não se confunde com anatocismo e não significa, obrigatoriamente, que foi aplicada capitalização dos juros no cálculo do saldo devedor. Caso dos autos, contudo, em que a prova pericial comprova ter havido cobrança a maior nas parcelas do contrato, dada a capitalização de juros ocorrida, prática vedada pela Súmula nº 121 do STJ. Abusividade que deve ser reconhecida, com restituição dos valores pagos a maior pelos autores.** Ação julgada parcialmente procedente. Sentença RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.” (TJSP; Apel. nº 1000085-68.2021.8.26.0604; 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo; Julgado em 16/04/2025).

Deverá, portanto, ser recalculado o saldo devedor, substituindo-se a Tabela Price pelo método de juros simples (linear) ou garantindo-se que a capitalização ocorra apenas anualmente, afastando-se o anatocismo mensal, cálculo que deverá ocorrer em sede de cumprimento de sentença, se necessário.

Da Venda Casada – Seguro Prestamista

Os autores alegam que foram compelidos a contratar seguro prestamista com seguradora indicada pela ré, configurando venda casada. A escritura de compra e venda prevê, na Cláusula Décima Sétima, Parágrafo Terceiro, a obrigação dos devedores em contratar e manter seguro.

O Código de Defesa do Consumidor, em seu art. 39, inciso I, veda expressamente condicionar o fornecimento de produto ou serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço. Embora a exigência de seguro seja comum em contratos habitacionais



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VINHEDO
FORO DE VINHEDO
1ª VARA
ESTRADA DA BOIADA, 530, Vinhedo - SP - CEP 13289-086
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

para garantia do negócio, a liberdade de escolha da seguradora é direito do consumidor.

A imposição de uma seguradora específica, ou a criação de obstáculos práticos para que o consumidor exerça sua livre escolha (como a emissão do boleto do seguro conjuntamente ou pela própria construtora, conforme relatado), configura prática abusiva. A ré, em sua defesa, alega que apenas "indicou" a seguradora, mas não comprovou ter oferecido efetivamente aos autores a opção clara e desimpedida de cotar e contratar apólice diversa no ato da assinatura.

Reconheço, portanto, a abusividade na modalidade de contratação do seguro ("venda casada"), determinando a restituição integral dos valores de forma simples, conforme modulação do EAREsp 676.608, já que o contrato é anterior.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos formulados por TIAGO SILVA DE OLIVEIRA e EVELIZE DIAS DE MOURA OLIVEIRA em face de F. A. OLIVA & CIA LTDA, extinguindo o processo com resolução de mérito, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil, para:

1. DECLARAR a nulidade da cláusula contratual que prevê a utilização da Tabela Price como sistema de amortização, ante a ilegalidade da capitalização mensal de juros por entidade não integrante do Sistema Financeiro Nacional;

2. DETERMINAR a revisão do saldo devedor e das parcelas do contrato, devendo ser recalculados utilizando-se o método de juros simples (linear) ou capitalização anual, expurgando-se o anatocismo mensal, conforme apurado na perícia técnica.

3. DECLARAR a abusividade da venda casada referente ao seguro prestamista, determinando a restituição do indébito de forma simples;

4. CONDENAR a ré à restituição, na **forma simples**, das quantias pagas a maior pelos autores em razão da capitalização mensal de juros (diferença entre o cobrado e o devido segundo juros simples) e dos valores indevidamente retidos a título de seguro, montantes estes a serem apurados em fase de cumprimento de sentença, por meros cálculos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE VINHEDO
FORO DE VINHEDO
1ª VARA
 ESTRADA DA BOIADA, 530, Vinhedo - SP - CEP 13289-086
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

aritméticos, com base nos parâmetros fixados na perícia. Os valores deverão ser corrigidos monetariamente pela Tabela Prática do TJSP desde cada desembolso até a citação; a partir da citação, incidirá apenas a Selic (já que engloba juros e correção monetária), nos termos do Tema nº 1.368 do STJ e Lei nº 14.905/2024. Autoriza-se a compensação com eventual saldo devedor em aberto.

Diante da sucumbência mínima dos autores, condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios da parte contrária, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação (proveito econômico obtido), nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

Advirto às partes que a interposição de embargos de declaração meramente protelatórios ensejará a aplicação de multa sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 1.026, do CPC. Não satisfeitas com a sentença, deverão interpor o recurso competente.

Oportunamente, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe.

Publique-se. Intimem-se.

Vinhedo, 27 de novembro de 2025.

DIOGO CORRÊA DE MORAIS AGUIAR

Juiz de Direito

Núcleo de Apoio Regional de Julgamento

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**