



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000298133

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004032-91.2023.8.26.0271, da Comarca de Itapevi, em que é apelante SÔNIA BOGARROCH, são apelados IVANUEL JERÔNIMO LOPES DE ARAÚJO e SÔNIA DAS GRAÇAS DE OLIVEIRA ARAÚJO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente), PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO E SILVÉRIO DA SILVA.

São Paulo, 27 de março de 2025.

SALLES ROSSI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 61.445

Apelação Cível nº: 1004032-91.2023.8.26.0271

Comarca: Itapevi – 2ª Vara Cível

1ª Instância: Processo nº: 1004032-91.2023.8.26.0271

Apte(s): Sônia Bogarocho

Apdo(s): Ivanuel Jerônimo Lopes de Araújo e outra

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – AÇÃO DE COBRANÇA – Procedência da ação e improcedência da reconvenção – Aquisição de lote – Julgamento antecipado da lide – Alegação de prática de capitalização de juros, de onerosidade excessiva e de cobrança de encargos moratórios abusivos – Matéria de fato – Questões técnicas sobre as quais o juiz não detém conhecimento – Necessidade de perícia – Exegese do art. 156, do CPC – Tema nº 572, do C. STJ – Sentença anulada – Recurso provido, com determinação.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a respeitável sentença de fls. 327/330, proferida em autos de ação de cobrança que, apreciando pelo mérito os pedidos contidos na inicial e na reconvenção, acabou por decretar a procedência da ação e a improcedência da reconvenção, condenando a ré a pagar aos autores a importância de R\$ 149.455,33, acrescida de encargos contratuais até o efetivo pagamento, e a arcar com os ônus da sucumbência de ambas as ações, com a ressalva de ser ela beneficiária da gratuidade da justiça.

Inconformada, apela a requerida, alegando, preliminarmente, nulidade da sentença por ausência de intimação das partes para que se manifestassem acerca da concordância ou não do julgamento antecipado da lide, tendo havido cerceamento de defesa, uma vez que pretendia produzir provas, dentre elas a pericial, imprescindível para a demonstração dos fatos modificativos ou extintivos do direito dos autores.

Alega, ainda preliminarmente, que a sentença é nula também por não ter apreciado o requerimento de produção de provas,

não se verificando fundamentação idônea para afastar o pedido de realização de prova pericial contábil.

No mérito, diz que os aditamentos de 2007 e 2011 introduziram mudanças no contrato que configuram ônus excessivo para a apelante, mesmo que as modificações tenham sido consensuais, o que levou a um desequilíbrio econômico-financeiro que desencadeou o inadimplemento das parcelas.

Aduz que, no contrato e aditamentos, existem cláusulas que podem ser consideradas abusivas, que contrariam os princípios da equidade e boa-fé, podendo ser revistas pelo Poder Judiciário, eis que aplicável o CDC à espécie.

Sustenta que a atualização monetária e a taxa de juros aplicadas não observam os princípios de equidade e proteção ao consumidor; que a sentença não demonstra se a capitalização anual de juros e a atualização monetária estão dentro dos limites legais e foram informadas à apelante; e que a limitação das parcelas ao valor do salário mínimo pode ser prejudicial ao equilíbrio contratual.

Ressalta que a revisão das cláusulas contratuais pode ser solicitada se houver indícios de que as modificações levaram a um ônus excessivo ou desequilíbrio que prejudique a parte mais vulnerável; que o contrato e seus aditamentos não respeitam, os direitos do consumidor, como transparência e proteção contra práticas abusivas; que, mesmo havendo adimplemento substancial, a parte pode ter direito à revisão ou resolução do contrato.

Pugnou, ao final, pelo provimento do apelo.

Contrarrazões às fls. 350/361.

É o relatório.

Recebo o recurso interposto, no duplo efeito, na forma do art. 1.012, "caput", do CPC, passando ao seu julgamento,

conforme autoriza o inciso II, do art. 1.011, do mesmo Estatuto.

O recurso comporta provimento.

Colhe-se dos autos que, em 30/12/2004, a ré firmou com os autores o Instrumento Particular de Compra e Venda de fls. 20/28 e 301/309, visando a aquisição do lote nº 13, da quadra G, do loteamento denominado Jardim Paulista, no município de Itapevi – SP, cujo preço deveria ser pago em 144 prestações mensais, sendo 12 no valor de R\$ 200,00 e 132 no valor de R\$ 260,00, com vencimento da primeira prestação em 30/1/2005.

Como a ré pagou 21 prestações (fls. 122/149) e deixou de cumprir suas obrigações por 05 meses, foi firmado pelas partes, em 11/4/2007), o 1º Termo de Acordo e Adendo Contratual de fls. 29/30 que alterou o número de prestações do contrato para 149, mantendo-se as demais condições do contrato.

A ré pagou, então, mais 27 parcelas (fls. 150/186) e tornou-se inadimplente novamente, deixando de pagar 23 prestações, o que deu origem ao 2º Termo de Acordo Contratual (fls. 31/32), firmado em 19/1/2011, por meio do qual as partes alteraram a quantidade de prestações para 172, mantendo as demais condições do contrato.

A requerida adimpliu, então, mais 33 prestações (fls. 187/233), encontrando-se inadimplente desde 30/1/2014.

Em vista disso, em 6/6/2018, os autores ajuizaram em face da ré ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e indenização por perdas e danos (processo nº 1003108-56.2018.8.26.0271 – fls. 242/249), que foi julgada improcedente ante o reconhecimento de adimplemento substancial (fls. 117/121), tendo tal decisão sido mantida em sede recursal (fls. 46/53 e 234/241) e transitado em julgado.

Em 2/6/2023, os autores ajuizaram, então, a presente

ação, buscando o pagamento do débito pela requerida, no importe de R\$ 149.455,33.

Citada (fls. 72), a ré apresentou contestação com reconvenção (fls. 73/107), onde alegou basicamente a ocorrência de alteração ilícita no contrato (aumentando o número de parcelas), capitalização de juros e onerosidade excessiva decorrente da cobrança de encargos moratórios abusivos, requerendo a realização de perícia contábil sobre o saldo devedor para apuração do real valor das parcelas, pedido que foi reiterado a fls. 325/326.

A despeito disso, o magistrado "*a quo*" julgou antecipadamente o feito, reconhecendo a procedência dos pedidos iniciais e a improcedência da reconvenção (fls. 327/330).

De fato, sendo o juiz o destinatário da prova, pode ele, à luz do princípio da persuasão racional, até mesmo indeferir diligências, se, diante dos elementos fáticos e probatórios constantes dos autos, elas se mostrarem desnecessárias ao seu convencimento.

No entanto, tratando-se a capitalização de juros, bem como a onerosidade de índices de atualização monetária de questões técnicas sobre as quais o juiz não detém conhecimento e de matéria de fato (e não de direito), necessária se afigura a produção de prova pericial.

Nesse sentido, dispõe o art. 156, do CPC:

"... Art. 156. O juiz será assistido por perito quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico..."

Essa questão, aliás, restou pacificada quando do julgamento do REsp. nº 1.124.552/RS (tema nº 572), sob o rito dos recursos repetitivos, assim ementado:

*"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL.
RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA.*

ART. 543-C DO CPC. RESOLUÇÃO STJ Nº. 8/2008. TABELA PRICE. LEGALIDADE. ANÁLISE. CAPITALIZAÇÃO DE JUROS. APURAÇÃO. MATÉRIA DE FATO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS E PROVA PERICIAL.

1. Para fins do art. 543-C do CPC: 1.1. 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 nº 5 e nº 7 do STJ.

1.2. 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 nº. 11.977/2009, que acrescentou o art. 15-A à Lei nº. 4.380/1964.

1.3. 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.

2. Recurso especial parcialmente conhecido e, na extensão, provido para anular a sentença e o acórdão e determinar a realização de prova técnica para aferir se, concretamente, há ou não capitalização de juros (anatocismo, juros compostos, juros sobre juros, juros exponenciais ou não lineares) ou amortização negativa, prejudicados os demais pontos trazidos no recurso”. (REsp. 1.124.552/RS, Rel. Min. Luís Felipe Salomão, Corte Especial, j. 3/12/2014).

E o juiz pode, a teor do art. 370, do CPC, determinar, até mesmo de ofício, as provas necessárias ao julgamento do mérito.

Assim, conquanto não se trate a espécie de contrato celebrado no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, necessária se faz a apuração das alegações da requerida (de eventual capitalização de juros e cobrança de encargos moratórios abusivos) por meio de prova pericial.

Portanto, o recurso da ré deve ser provido para, anulando-se a sentença, determinar-se a realização de prova pericial.

Por fim, não há que se falar em honorários diante da anulação da sentença.

Considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífico no âmbito do C. STJ que, para esse fim, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. E mais, os embargos declaratórios, mesmo para fins de prequestionamento só são admissíveis se a decisão embargada estiver eivada de algum dos vícios que ensejariam a oposição dessa espécie recursal (EDROMS 18.205/SP, Ministro FÉLIX FISCHER, DJ 8.5.2006 p. 240).

Isto posto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso, com determinação.

SALLES ROSSI

Relator