



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000313106

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001914-11.2023.8.26.0153, da Comarca de Cravinhos, em que são apelantes WELINTON DA SILVA PEREIRA e IVANA VICTOR PEREIRA, é apelado LOTEAMENTO JARDIM CRAVINHOS SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), ISSA AHMED E GOMES VARJÃO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

L. G. COSTA WAGNER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 25.581

Apelação nº 1001914-11.2023.8.26.0153

Apelante: Welinton da Silva Pereira e Ivana Victor Pereira

Apelado: Loteamento Jardim Cravinhos Spe Ltda

Comarca: Cravinhos (1ª Vara)

APELAÇÃO. AÇÃO MONITÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL CONSISTENTE EM LOTE DE TERRENO. COBRANÇA DE PARCELAS PELO LOTEAMENTO. EMBARGOS MONITÓRIOS. ANATOCISMO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto pelos réus-embargantes contra sentença que rejeitou embargos monitórios e julgou procedente ação monitória. Os réus alegam que o contrato não reflete a realidade do mercado e que houve reajustes abusivos nas parcelas e cobrança de juros sobre juros.

II. Questão em Discussão: Verificar a legalidade dos reajustes aplicados nas parcelas do contrato de compra e venda de imóvel e apurar a prática de capitalização de juros (anatocismo) e a correta aplicação dos índices de reajuste.

III. Razões de Decidir: Embargos monitórios nos termos do art. 702, §1º, do CPC. O contrato previa reajustes nas cláusulas contratuais, mas não no quadro resumo, gerando dúvida sobre a clareza da informação ao consumidor. Réus-embargantes que alegaram abusividade nos reajustes e cobrança de juros compostos. Necessidade de anulação da sentença para realização de perícia contábil para verificar a prática de capitalização de juros e a correta aplicação dos índices de reajuste conforme precedentes do STJ e deste Tribunal

IV. Tese de julgamento: 1. Anulação da sentença para realização de perícia contábil para apurar a prática de anatocismo e a correta aplicação dos índices de reajuste.

RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I - Relatório

Trata-se de recurso de apelação interposto por Welinton da Silva Pereira e Ivana Victor Pereira, em face da sentença de fls. 93/97, proferida nos autos da ação da ação monitória, promovida pelo Loteamento Jardim Cravinhos Spe Ltda.

Os embargos monitórios foram rejeitados e a ação monitória foi julgada procedente nos seguintes termos:

DECLARO constituído de pleno direito título executivo judicial, razão pela qual CONVERTO o mandado inicial em mandado executivo, condenando os requeridos ao pagamento de R\$ 12.744,97 (fls. 21/25 e 81/85), bem como eventuais parcelas vincendas; os valores serão atualizados monetariamente pela Tabela Prática do TJSP a partir da data de cada parcela e acrescidos de juros de mora de 1% a partir da citação.

Em face da sucumbência, condeno os requeridos ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, que ora fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º do Código de Processo Civil.

Sendo os requeridos beneficiários da gratuidade da justiça (fls. 57 e 59), que defiro nesta oportunidade, os honorários e as despesas por ela devidos ficam com exigibilidade suspensa, nos termos do artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

A sentença foi disponibilizada no DJe de 23/10/2024 (fls. 99).

Recurso tempestivo. Preparo dispensado em razão da concessão da gratuidade judiciária (fls. 97). Autos digitais, porte de remessa e de retorno dispensado conforme art. 1.007, §3º, do CPC. Contrarrazões às fls. 114/117.

Os Réus-embargantes requerem a reforma da sentença. Alegam que o contrato celebrado entre as partes não espelha a realidade da venda concretizada porque o valor do lote está muito acima do praticado no mercado para aquele local, embora conste que o valor é de mercado, indicando que em outra ação (1000427-16.2017.8.26.0153) foi apurado em perícia que seu valor era muito inferior.

Aduzem que foram ajuizadas diversas ações com o mesmo teor. Indicam que há cláusulas abusivas e que colocam os consumidores hipossuficientes em excessiva desvantagem. Sustentam que após a 36ª parcela não conseguiram mais honrar com os pagamentos devido as correções aplicadas e reajustes absurdo, em desrespeito ao que foi pactuado, afirmando que sofreram em dois anos um aumento de 53%.

Reputam que os reajustes abusivos praticados e com a evolução matemática nos mesmos moldes, tornam os aumentos surreais e impagáveis, que superariam a renda dos compradores-consumidores. Destacam que no quadro resumo não consta que as parcelas sofreriam reajuste e não houve informação clara ao consumidor.

A Autora-embargada, por sua vez, requer a manutenção da sentença.

É a síntese do necessário.

II – Fundamentação

O recurso comporta parcial provimento para anular a sentença

Adoto o relatório da sentença:

LOTEAMENTO JARDIM CRAVINHOS SPE LTDA propôs a presente ação monitória em face de WELINTON DA SILVA PEREIRA e IVANA VICTOR PEREIRA. Salientou, em síntese, que no dia 02 de agosto de 2019, as partes firmaram o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel (nº 12.869), pelo qual, os requeridos adquiriram um Lote nº 02 da Quadra nº 11, do Loteamento denominado Jd. Aliança, situado no Município de Cravinhos/SP. Informou que o preço ajustado foi no importe de R\$ 168.459,00, a ser pago mediante 240 parcelas de R\$ 699,00, vencendo-se a primeira no dia 22/08/2019 e as demais a cada 30 dias. Contudo, colacionou que os requeridos se encontram inadimplentes desde o dia 22/08/2022. Em razão do alegado, ingressou com a presente demanda requerendo a condenação dos requeridos ao pagamento da importância de R\$ 12.744,97 (fls. 01/05). Inicial veio instruída com procuração e documentos às fls. 06/34.

Decisão de fls. 35 autorizou a expedição do mandado de injunção para, no prazo de 15 (quinze) dias, proceder ao pagamento da quantia especificada na petição inicial e efetuar o pagamento de honorários advocatícios correspondentes a 5% do valor da causa ou apresentar embargos ao mandado monitório.

Citados (fls. 46 e 49), os requeridos opuseram embargos monitórios (fls. 50/56). No mérito, pugnaram pela improcedência da presente ação, sustentando acerca da onerosidade contratual. Colacionaram sobre a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. Juntaram procuração e documentos de fls. 57/63.

Impugnação aos embargos monitórios às fls. 70/80 com juntada de documentos às fls. 81/85.

Indicação de provas às fls. 89/91 e 92.

Nos termos do art. 702, §1º, do CPC “*Os embargos podem se fundar em matéria passível de alegação como defesa no procedimento comum*”.

Os Réus alegaram que a partir da 36ª parcelas não tiveram condições de proceder ao pagamento porque foram aplicados reajustes absurdos e em desrespeito ao contrato. Indicaram que as cláusulas seriam abusivas, havia falha no dever de informação porque no quadro resumo não constava que as parcelas seriam reajustáveis, houve representação de grupo de moradores e vereadores da cidade ao Ministério Público Estadual em relação a situação do loteamento e dos reajustes “leoninos e altíssimo”.

Sustentaram que seria necessária a realização de perícia para evidenciar a prática de cobrança de juros sobre juros e para verificar se a evolução das parcelas cobrada pela Ré está correta, indicando que o saldo devedor nunca diminui e sempre aumenta.

Argumentaram que diante da hipossuficiência técnica dos consumidores e de suas vulnerabilidades, seria necessária a realização de perícia judicial contábil, bem como verificar o valor do lote à época da contratação, o sistema de amortização, valor do financiamento juros praticados e cobrados.

Cabe anotar que apesar do contrato ter sido celebrado após a Lei nº 13.786/2018 (Lei do Distrato), tal fato não afasta a incidência do Código de Defesa do Consumidor ao caso, tendo em vista a relação de consumo existente entre as partes.

Nenhuma das partes pretende a rescisão do contrato.

Embora a vendedora Autora pudesse considerar o contrato rescindido diante da inadimplência dos compradores Réus, conforme cláusula quinta do contrato, optou por cobrar as 12 (doze) parcelas vencidas e não pagas do período de agosto/2022 a julho/2023 no importe de R\$ 12.744,97 (doze mil, setecentos e quarenta e quatro reais e noventa e sete centavos).

De fato, no quadro resumo não consta que as parcelas do preço seriam reajustáveis, indicando que o “valor do contrato é de R\$ 168.459,00” a ser pago de forma parcelas, com “entrada: R\$ 699,00 [...] vencendo-se em 01/08/2019” e “parcela normal: R\$ 167.760,00 [...] em 240 parcelas mensais de R\$ 699,00 [...] vencendo-se a primeira em 22/08/2019 a as demais a cada 30 dias”.

Entretanto, nas cláusulas contratuais há previsão de reajuste, em especial na cláusula 3ª, §1º, que prevê correção monetária pelo IGP-M e juros 0,5% (meio por cento) ao mês, a cada período de 12 meses, com capitalização anual.

Não há indicação se está sendo usado sistema SAC ou tabela Price, por exemplo.

Não se poderiam exigir que os consumidores hipossuficiente conseguissem proceder a cálculo e conferência dos valores cobrados, mas pela própria tabela apresentava pelo Loteamento autor com o valor das parcelas (fls. 21/25), verifica-se que de agosto/2019 para agosto/2022, ou seja, em três anos, elas sofreram elevação de R\$ 699,00 para R\$ 1.120,35, ocasião em que as parcelas deixaram de ser quitadas pelos consumidores.

Sustentaram os consumidores que os reajustes não estariam sendo realizados conforme previsto no contrato, bem como que haveria cobrança de juros sobre juros, ou seja, prática de anatocismo.

Existindo relação de consumo e alegação de reajustes dissonantes do contrato e com capitalização de juros, não era o caso de julgamento antecipado da lide, visto que controvérsia trazida nos embargos monitórios não se limita ao índice aplicado, envolvendo também sua efetiva aplicação nos cálculos das parcelas, em especial a suposta capitalização de juros.

Em situação análoga, o Superior Tribunal de Justiça, sob o rito dos recursos repetitivos (tema 572), indicou que, nas ações nas quais se discute a suposta capitalização de juros, é essencial a realização prova. Vejamos:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. RESOLUÇÃO STJ N. 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 5 e 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 n. 11.977/2009, que acrescentou o art. 15-A à Lei n. 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 1124552/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, CORTE ESPECIAL, julgado em 03/12/2014, DJe 02/02/2015).

Neste sentido segue a jurisprudência desta Corte Paulista:

Apelação – Ação de Revisão de Contrato de Compra e Venda de Imóvel – Sentença de improcedência – Preliminar - Cerceamento de defesa verificado – Questão referente à aplicação de encargos contratuais – Capitalização de juros ou anatocismo - Controvérsia de matéria complexa que exige a realização de perícia contábil – Matéria técnica que deve ser analisada por perícia, ainda que o juiz detenha os conhecimentos técnicos para tanto - Homenagem à ampla defesa e ao contraditório – Precedentes do E. STJ e desta E. Corte – Sentença anulada – Retorno à origem – Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1004330-35.2020.8.26.0127; Relator (a): Luiz Antonio Costa; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Carapicuíba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/09/2021; Data de Registro: 08/09/2021).

APELAÇÃO CÍVEL. Ação revisional de instrumento contratual de cessão de direitos. Compra e venda de bem imóvel. Sentença de improcedência do pedido. Autora que alega cerceamento de defesa, diante da não realização de perícia contábil a fim de apurar os valores, por ela, efetivamente devidos. Acolhimento. Irresignação da parte requerente que não se limita à impugnação dos índices ajustados no contrato, mas incide sobre sua efetiva aplicação no caso concreto, apontando não estar clara qual a forma de correção monetária adotada pela apelada. Necessidade, pois, de realização de prova técnica, tal qual indicado pelo C. STJ em situação análoga envolvendo a apuração de suposto anatocismo. Sentença anulada. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1000980-16.2021.8.26.0576; Relator (a): José Joaquim dos Santos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/09/2021; Data de Registro: 01/09/2021).

Compromisso de compra e venda – Ação revisional de cláusula fundamentado em existência de anatocismo e valor superfaturado do imóvel – Preço financiado a ser pago em 150 parcelas mensais e sucessivas, corrigidas monetariamente – Inocorrência de valor superfaturado do imóvel conforme, inclusive, a conclusão do laudo pericial – Não realização da perícia contábil, que fora requerida pelos autores, que é essencial para aferir a apontada prática do anatocismo e ilegalidade da aplicação dos índices de correção monetária – Sentença que não se coaduna com a realidade dos autos, fundamentando-se em conclusões periciais inexistentes – Cerceamento de defesa caracterizado – Anulação parcial da sentença que é de rigor – Recurso parcialmente provido, com determinação. (TJSP; Apelação Cível 1000813-12.2016.8.26.0596; Relator (a): Fábio Quadros; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Serrana - 1ª Vara; Data do Julgamento: 09/08/2021; Data de Registro: 09/08/2021).

Apelação – Ação de Revisão de Contrato de Compra e Venda de Imóvel – Sentença de improcedência - Cerceamento de defesa verificado – Questão referente à aplicação de encargos contratuais – Capitalização de juros ou anatocismo - Controvérsia de matéria complexa que exige a realização de perícia contábil – Matéria técnica que deve ser analisada por perícia, ainda que o juiz detenha os conhecimentos técnicos para tanto - Homenagem à ampla defesa e ao contraditório – Precedentes do E. STJ e desta E. Corte – Sentença anulada – Retorno à origem – Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1014674-73.2020.8.26.0451; Relator (a): Luiz Antonio Costa; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/07/2021; Data de Registro: 22/07/2021)

Assim, considerando que a perícia contábil é essencial para verificação da correta cobrança efetivada pelo loteamento Autor e para a apuração da alegada abusividade de cobrança e aplicação de juros compostas, impõe-se a anulação da sentença, de ofício, para que seja realizada perícia judicial contábil, a era arcada por ambas as partes, nos termos do art. 95 do CPC, respeitada a gratuidade judiciária concedida aos consumidores Réus.

Em resumo, de rigor a anulação da sentença para que seja realizada a prova pericial contábil.

III - Conclusão

Diante do exposto, pelo meu voto, conheço e **dou parcial provimento** ao recurso dos Réus para anular a sentença.

L. G. Costa Wagner

Relator