



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000326518

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010689-07.2023.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante MARTA HENRIQUE LEITE (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado R P EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em 1ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1010689-07.2023.8.26.0576

Apelante: Marta Henrique Leite

Apelado: R P Empreendimentos Imobiliários Ltda

Comarca: São José do Rio Preto

Voto nº: 173

EMENTA: DIREITO CIVIL. REVISIONAL. APELAÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. ANULAÇÃO. PROVIMENTO.

I. Caso em Exame

Ação revisional de contrato imobiliário com pedido de tutela de urgência. Os autores alegam abusividade nas correções das prestações mensais de contrato de compra e venda de terreno, resultando em saldo devedor excessivo. Pleiteiam, dessa forma, a produção de prova pericial para verificar a capitalização de juros.

II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a abusividade das cláusulas contratuais; (ii) a necessidade de produção de prova pericial para apurar a capitalização de juros.

III. Razões de Decidir 3. A Tabela Price, quando regularmente aplicada, não implica capitalização de juros. O Superior Tribunal de Justiça, no entanto, quando do julgamento do Tema 572, pronunciou a necessidade de prova pericial para verificar a capitalização de juros em contratos que utilizam a tabela Price. No caso em questão as parcelas pagas não são uniformes, de forma que inexiste certeza a respeito da regular observância da sistemática de incidência de juros prevista em contrato. 4. A antecipação do julgamento sem a produção de prova pericial caracteriza cerceamento de defesa, conforme precedentes do STJ e desta Câmara.

IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso provido. Sentença anulada para reabertura da instrução e produção de prova pericial contábil. Tese de julgamento: 1. Necessidade de prova pericial para apurar capitalização de juros em contratos com tabela Price. 2. Cerceamento de defesa pela ausência de produção de prova técnica.

Trata-se de ação de revisão contratual com pedido de tutela de urgência e restituição de parcelas pagas a maior.

Sustenta a parte autora, em síntese, que adquiriu o lote de terreno n. 32, da quadra 22, no loteamento denominado como Morada do Sol, no município de

São José do Rio Preto/SP. Aduz que o valor ajustado pelo negócio foi de R\$ 44.733,60 (quarenta e quatro mil setecentos e trinta e três reais e sessenta centavos), a ser adimplido em 100 (cem) parcelas, sendo o valor da primeira parcela de R\$ 693,00, que hoje perfaz um valor de R\$ 1.132,99, o que caracteriza acréscimo exacerbado, em pouco tempo, de modo que tal valor tornou-se excessivamente oneroso. Ademais, alega que, apesar de já ter pago o valor de R\$ 91.017,60, resta um saldo devedor de R\$ 54.032,94, ou seja, mais de 3 vezes o valor original do terreno. Afirmar que a requerida está aplicando juros de forma capitalizada na atualização das parcelas, bem como no saldo devedor restante, o que inviabiliza a quitação das prestações assumidas, ante os valores vultuosos, inclusive também pelo fato de ter perdido renda durante a pandemia. Requer, dessa forma, revisão do contrato de compra e venda do imóvel, declarando-se a nulidade das cláusulas de correção e incidência de juros, eis que eivada de vício em razão do anatocismo aplicado. Defende, ainda, que ao caso deve se aplicar o Código de Defesa do Consumidor, pois trata-se de relação de consumo bem como que seja invertido o ônus da prova. Postula, por fim, a produção de prova pericial contábil.

Deferida a justiça gratuita à parte autora (fls. 55) bem como determinada emenda à inicial.

Emenda inicial a fls. 59.

Indeferida a tutela de urgência pleiteada. (fls. 110/112).

Contestação ofertada a fls. 117/135, alegando, preliminarmente, liticonsórcio ativo necessário, além de impugnação à justiça gratuita. No mérito, sustenta que não há qualquer ilegalidade quanto à aplicação da tabela Price, muito menos o índice de correção monetária pactuado (IGP-M/FGV), estando os valores corretos. Aduz, ainda, que os contratos devem ser cumpridos, uma vez que não há qualquer conduta contrária à boa-fé e função social do contrato por parte da ré.

Réplica a fls. 266/278.

Sobreveio então, sentença de fls. 339/341, julgando improcedente a demanda.

Insurgência da parte autora (fls. 344/369), postulando a anulação da r.

sentença, sob alegação de cerceamento de defesa e da necessidade de produção de prova pericial contábil.

Contrarrazões a fls. 424/441.

Recurso tempestivo e sem preparo, uma vez que a parte autora é beneficiária da justiça gratuita (fl. 55).

Houve oposição ao julgamento virtual (fls. 445).

É o relatório.

VOTO.

O recurso comporta provimento.

Assim é porque alega a autora que as parcelas pactuadas em contrato estão aumentando exponencialmente, sem qualquer lastro, já tendo pago o dobro do valor original do terreno, possuindo ainda um saldo a quitar que configurará o triplo do valor.

Nesse sentido, aduz que os juros foram embutidos na tabela Price de forma capitalizada, pleiteando a produção de prova pericial.

É certo que quando a Tabela Price é regularmente aplicada, os juros incidentes sobre o débito financiado são integralmente resgatados com o pagamento de cada parcela, o que acarreta, na composição dessas parcelas, a redução progressiva dos juros e o aumento, também progressivo, da amortização do capital.

Em interessante estudo, a controvérsia é bem dirimida pelo economista Oziel Chaves:

“Na Tabela Price (sistema francês de amortizações) os juros são decrescentes, assim como o saldo devedor, enquanto as amortizações são crescentes. Isso ocorre exatamente porque os juros não são capitalizados, mas contados apenas sobre o principal reduzido de amortizações crescentes (...) o débito de juros é feito na data do vencimento de cada parcela, incidente sobre o saldo devedor anterior, esses juros são pagos na mesma data, através do destaque da parcela a ele destinado, do total da prestação a

diferença (parcela menos juros) destina-se à amortização do principal. Os juros são sempre decrescentes, o que não ocorreria se houvesse capitalização, quando eles seriam sempre crescentes. As amortizações são sempre crescentes, em progressão geométrica cuja razão é igual à taxa de juros. Os saldos são decrescentes, da mesma forma dos juros, o que demonstra que os juros não são capitalizados. Se o sistema Price for corretamente aplicado, com a correção incidindo igualmente sobre o valor de cada prestação e do saldo devedor, não ocorrerá qualquer resíduo ao final” (CHAVES, Oziel. “Há anatocismo na Tabela Price?”. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 4, n. 46, out. 2000. www.jus.uol.com.br . Acesso em: 11 abr. 2007).

Explicação semelhante é ofertada pelo economista Deraldo Dias Marangoni:

“As afirmações de que a fórmula de cálculo do sistema francês de amortização- Tabela price - contemplam uma “aplicação exponencial **dos juros**” e **que isso traduz uma capitalização composta é enganosa, sem qualquer fundamento na aplicação prática**, quando a operação for conduzida de forma tecnicamente correta, evidentemente. Existe sim um comportamento de valores decrescentes para os juros e Crescentes para a amortização. A “progressão geométrica” existente é uma progressão geométrica Decrescente finita”, como afirma o próprio professor Pedro dos Santos, já mencionado. Existe sim, em um sistema de amortização constante, como a tabela price, uma reiterada incidência de juros sobre a mesma parcela do Capital. Isso se deve ao fato de que o juro incide, no primeiro momento, sobre a totalidade (100%) do capital. Após a primeira amortização, digamos de 10% do valor do capital, o juro “volta” a incidir sobre a parcela dos 90% do capital

ainda não amortizado. Esses 90% estavam contidos dentro dos 100% iniciais, sobre os quais haviam incidido os juros do primeiro período de capitalização. Esse “efeito exponencial”, porém, não é de aplicação de “juros sobre juros”, mas reiterada incidência de juros sobre o capital emprestado, **enquanto este não for Totalmente devolvido (amortizado)**. Nada mais justo, porém. O juro deve ser pago como remuneração do capital e sobre este calculado, enquanto não se faça sua completa devolução. Ressalte-se, porém que **deve incidir sobre a parcela do capital ainda em poder do tomador** e não sobre o capital inicial ou sobre o capital somado ao juro do período anterior, caso em que se configura, conceitualmente, a Capitalização Composta. Num sistema de capitalização composta os juros são Crescentes! Na tabela price os juros são decrescentes! (MARANGONI, Deraldo Dias “O regime de juros Price e Gauss” in: www.classecontabil.com.br, acesso em 07.4.2007)

No caso concreto, contudo, as parcelas não são uniformes, o que gera dúvidas a respeito da regular aplicação do modelo de juros adotado em contrato.

Ora, em entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça conforme Tema 572, ressaltou-se a necessidade de produção de prova pericial nos casos em que se busca verificar a existência de indevida capitalização de juros vinculada à tabela Price, conforme segue:

"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." (STJ - REsp 1.124.552/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, CORTE ESPECIAL, julgado em 03/12/2014, DJe 02/02/2015)."

De igual forma, são os precedentes desta Colenda Câmara:

NULIDADE – Ação revisional de contrato imobiliário – Alegada abusividade na correção do saldo devedor, com prática de anatocismo – Cerceamento de defesa decorrente da antecipação do julgamento, que impediu a realização de perícia técnica contábil – Ocorrência – Sentença anulada, determinada a retomada da instrução probatória, para a realização de perícia contábil – Acolhimento da preliminar – Apelação provida para esse fim. (TJSP; Apelação Cível 1114049-38.2017.8.26.0100; Relator (a): Rui Cascaldi; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/08/2019; Data de Registro: 13/08/2019)

Apelação. Ação revisional de contrato. Contrato de venda e compra de imóvel, com alienação fiduciária em garantia. Alegação de cobrança em excesso decorrente da amortização de juros pela Tabela Price. Cerceamento de defesa. Caracterização. Em conformidade com a jurisprudência do STJ, em ação na qual se discute existência de indevida capitalização de juros por conta da forma de amortização de juros contratada (Tabela Price) há necessidade de realização de prova pericial. Tema Repetitivo 572 do STJ. Sentença anulada. Recurso provido. (TJSP; Apelação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Cível 1005434-47.2023.8.26.0292; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jacareí - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/08/2024; Data de Registro: 12/08/2024).

DIREITO CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO REVISIONAL C.C. REPETIÇÃO DE INDÉBITO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CERCEAMENTO DE DEFESA CONFIGURADO. PERÍCIA CONTÁBIL IMPRESCINDÍVEL. 1. Trata-se de recurso interposto contra a sentença que julgou a ação improcedente. O autor alega cerceamento de defesa, requerendo a realização de perícia contábil, além de impugnar a correção monetária e a adoção da Tabela Price. 2. A questão em discussão consiste em saber se: (i) houve cerceamento de defesa pela não realização de perícia contábil; (ii) são lícitas as parcelas cobradas do autor; 3. A Tabela Price, quando licitamente empregada, não configura a incidência de juros sobre juros, conforme jurisprudência do STJ. 4. No caso concreto, não se pode afirmar que a Tabela Price foi licitamente aplicada, pois o valor das prestações é inconstante. 5. A realização de perícia contábil é imprescindível para verificar a legalidade da correção monetária e a eventual capitalização de juros. 6. Sentença anulada. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1002204-19.2024.8.26.0047; Relator (a): Alexandre



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Assis - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/11/2024; Data de Registro: 27/11/2024)

DIREITO CIVIL. REVISIONAL. APELAÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA. ANULAÇÃO. PROVIMENTO. I. Caso em Exame Ação revisional de contrato imobiliário com pedido de tutela de urgência. Os autores alegam abusividade nas correções das prestações mensais de contrato de compra e venda de terreno, resultando em saldo devedor excessivo. Pleiteiam a aplicação do Código de Defesa do Consumidor e a produção de prova pericial para verificar a capitalização de juros. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a abusividade das cláusulas contratuais; (ii) a necessidade de produção de prova pericial para apurar a capitalização de juros. III. Razões de Decidir 3. A Tabela Price, quando regularmente aplicada, não implica capitalização de juros. O Superior Tribunal de Justiça, no entanto, quando do julgamento do Tema 572, pronunciou a necessidade de prova pericial para verificar a capitalização de juros em contratos que utilizam a tabela Price. No caso em questão as parcelas pagas não são uniformes, de forma que inexistente certeza a respeito da regular observância da sistemática de incidência de juros prevista em contrato. 4. A antecipação do julgamento sem a produção de prova



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

pericial caracteriza cerceamento de defesa, conforme precedentes do STJ e desta Câmara. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso provido. Sentença anulada para reabertura da instrução e produção de prova pericial contábil. Tese de julgamento: 1. Necessidade de prova pericial para apurar capitalização de juros em contratos com tabela Price. 2. Cerceamento de defesa pela ausência de produção de prova técnica. (TJSP; Apelação Cível 1001926-54.2023.8.26.0596; Relator (a): Antonio Carlos Santoro Filho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Serrana - 2ª Vara; Data do Julgamento: 06/03/2025; Data de Registro: 06/03/2025)

Portanto, se à parte recorrente não se permitiu demonstrar a sua versão – observando-se que a questão controvertida não se esgota com a mera juntada de documentos - mesmo tendo sido as provas admitidas em direito postuladas em tempo oportuno, forçosa a conclusão de que caracterizado o cerceamento.

Ante o exposto, por meu voto, dou PROVIMENTO ao recurso para anular a r. sentença, determinado a reabertura da instrução, para que haja a produção de prova pericial contábil.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

RELATOR