



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000351361

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1031211-86.2021.8.26.0071, da Comarca de Bauru, em que é apelante LEONICE DOS SANTOS SERAFIM, é apelado NOVA PRATA URBANIZAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/C LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente), MAURICIO VELHO E VITOR FREDERICO KÜMPEL.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

4ª Câmara de Direito Privado
Apelação Cível nº 1031211-86.2021.8.26.0071
Apelante: Leonice dos Santos Serafim
Apelado: Nova Prata Urbanização e Participação S/c Ltda.
Comarca: Bauru
Juiz prolator: José Renato da Silva Ribeiro
Natureza da Ação: Promessa de Compra e Venda

Voto nº 2822

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. REVISÃO CONTRATUAL. PROVIMENTO PARCIAL.

I. Caso em Exame

Apelação interposta por Leonice dos Santos Serafim contra sentença que rejeitou pedido de revisão contratual em ação contra Nova Prata Urbanização e Participação S. C. Ltda. A autora adquiriu lote de terreno mediante cessão de direitos, alegando abusividade nas cláusulas de amortização e correção do saldo devedor, resultando em enriquecimento ilícito da ré.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) a alegação de nulidade da sentença por ausência de fundamentação quanto ao método de amortização; (ii) cerceamento de defesa pela não realização de perícia contábil; (iii) abusividade das cláusulas contratuais referentes ao método de amortização.

III. Razões de Decidir

3. A sentença não abordou a questão central do método de amortização, violando o art. 489, § 1º, IV do CPC.

4. A ausência de perícia contábil configura cerceamento de defesa, sendo necessária para esclarecer a metodologia de cálculo financeiro e os efeitos sobre o saldo devedor.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso provido parcialmente para anular a sentença e determinar a realização de perícia contábil.

Tese de julgamento: 1. A ausência de análise do método de amortização configura nulidade da sentença. 2. A realização de perícia contábil é essencial para o julgamento adequado da controvérsia.

Legislação Citada:

CPC, art. 489, § 1º, IV; art. 938, §3º.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível 1003959-74.2022.8.26.0071, Rel. Luis Carlos de Barros, 20ª Câmara de Direito Privado, j. 19.02.2024.

TJSP, Apelação Cível 1029417-93.2022.8.26.0071, Rel. Hertha Helena de Oliveira, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 07.11.2023.

TJSP, Apelação Cível 1010700-67.2021.8.26.0071, Rel.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Mendes Pereira, 15ª Câmara de Direito Privado, j.
31.03.2023.

Trata-se de apelação interposta por LEONICE DOS SANTOS SERAFIM contra sentença que rejeitou o pedido de revisão contratual formulado em ação proposta contra NOVA PRATA URBANIZAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S. C. LTDA..

A autora, ora apelante, propôs ação revisional de contrato de compra e venda de imóvel, alegando, em síntese, que em 30 de junho de 2017 adquiriu da ré, mediante cessão de direitos, o lote de terreno nº 15 da quadra 10 do loteamento denominado "Jardim Helena", na cidade de Bauru/SP. O contrato original havia sido celebrado em 16 de setembro de 2009 por Luiz Carlos Davi. A avença foi pactuada no valor de R\$ 34.750,00, com pagamento de sinal no valor de R\$ 1.668,00 e o saldo restante em 238 prestações mensais e consecutivas de R\$ 139,00, com reajuste pela variação acumulada do IGP-M, mais juros de 9% ao ano.

Sustentou a autora que os contratos oferecidos pela ré são abusivos, pois a forma de amortização e correção do saldo devedor impossibilitam seu cumprimento, gerando enriquecimento ilícito e afrontando as regras previstas no CDC. Argumentou que o valor inicial das prestações corresponde apenas ao montante do contrato dividido pelo número de parcelas; e que após o primeiro ano, o saldo devedor é reajustado pelo IGP-M, com aplicação da taxa de juros sobre todo o remanescente da dívida, o que gera a situação de "quanto mais se paga, mais se deve". Após 12 anos de pagamento, o saldo devedor teria aumentado de R\$ 34.750,00 para R\$ 109.199,74, um acréscimo de 314,24%.

Em contestação, a ré defendeu a legalidade do contrato, afirmando que a cláusula referente ao reajuste consta de forma clara, inclusive com a assinatura da autora logo abaixo, o que demonstraria sua



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

ciência quanto às condições contratadas. Alegou também que suas cláusulas estão adequadas às regras do CDC.

Após regular processamento do feito, sobreveio sentença que rejeitou o pedido, fundamentando-se, em síntese, na legalidade das cláusulas contratuais relativas à correção monetária pelo IGP-M e à aplicação dos juros remuneratórios, considerando que os índices adotados são inferiores a 12% ao ano. Entendeu o juízo *a quo* que não havia razão para modificar a vontade manifestada pelos contratantes.

Inconformada, apela a autora alegando, preliminarmente, nulidade da sentença por ausência de fundamentação, uma vez que a decisão não teria analisado a causa de pedir central da demanda (método de amortização inadequado). Alega também cerceamento de defesa pela não realização de perícia contábil. No mérito, insiste na revisão do método de amortização utilizado pela ré e na abusividade das cláusulas. Afirma que o cerne da questão está no método utilizado para amortização do saldo devedor, não discutindo os índices de correção ou juros em si, mas a forma como são aplicados, que torna o contrato inexecutável. Juntou laudo financeiro demonstrando que após 13 anos de regular adimplemento, o saldo devedor triplicou, e apresentou provas emprestadas de perícias realizadas em outros processos similares contra a mesma ré.

Em contrarrazões, a apelada defendeu a manutenção da sentença, argumentando a inexistência de nulidade e a legalidade do contrato. Sustentou o princípio do *pacta sunt servanda* e a ausência de abusividade ou onerosidade excessiva.

É o relatório.

Concluo que o recurso comporta provimento parcial, para determinar a realização de diligência pericial.

1. Das preliminares

Inicialmente, quanto à alegação de nulidade da sentença por ausência de fundamentação, observo que assiste parcial razão à apelante. Embora o juízo *a quo* tenha fundamentado sua decisão, centralizou sua análise exclusivamente na legalidade dos índices de reajuste (IGP-M) e da taxa de juros aplicada (9% ao ano), sem, contudo, adentrar especificamente na questão nuclear da demanda: o método de amortização utilizado pela ré e sua eventual abusividade.

De fato, a leitura da inicial evidencia que a apelante não questionou propriamente a utilização do IGP-M como índice de correção, nem a taxa de juros de 9% ao ano, mas sim o método de cálculo e amortização que, segundo alega, impediria a quitação efetiva do saldo devedor mesmo com o regular pagamento das parcelas. Este aspecto central da controvérsia não foi devidamente enfrentado pela sentença, o que configura violação ao disposto no art. 489, §1º, IV do CPC.

No tocante ao alegado cerceamento de defesa pela não realização de perícia contábil, também assiste razão à apelante. A questão posta nos autos envolve matéria eminentemente técnica, relacionada à metodologia de cálculo financeiro e aos efeitos da aplicação de juros e correção monetária sobre o saldo devedor ao longo de um contrato de longo prazo (238 meses). A complexidade da questão e a disparidade entre os valores inicialmente contratados e o saldo devedor atual indicam a necessidade de esclarecimentos técnicos que somente uma perícia especializada poderia proporcionar.

Nesse contexto, considerando a insuficiência de elementos técnicos para o julgamento adequado da controvérsia e a ausência de análise da questão central pelo juízo de primeiro grau, entendo necessária a conversão do julgamento em diligência, com fundamento no artigo 938, §3º do CPC, para realização de perícia contábil que esclareça os pontos controvertidos.

2. Da necessidade de anulação da sentença e retorno dos autos à origem

O exame dos autos revela que a questão central da lide reside no método de amortização utilizado pela ré apelada. A cláusula quarta do contrato (fls. 475) prevê:

PARÁGRAFO 2º - A cada período de 12 (doze) meses a aplicação de reajuste das prestações, será realizada automaticamente a revisão do presente, a fim de apurar-se o saldo do preço. Adotar-se-á para apuração do saldo o preço o sistema de conta corrente, no qual constará o saldo devedor, corrigido anualmente pela variação do IGPM, mais juros mensal de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) e a dedução de todas as parcelas pagas e/ou amortizações extraordinárias...

Observa-se que o contrato menciona um "sistema de conta corrente" para apuração do saldo devedor, sem, contudo, especificar claramente como se dá a amortização do valor efetivamente pago. Esta falta de transparência, aliada à evolução do saldo devedor demonstrada pela apelante (de R\$ 34.750,00 para R\$ 109.199,74 após 12 anos de pagamentos regulares), sugere a possibilidade de desequilíbrio contratual significativo, que merece apuração técnica.

Ademais, há uma questão matemática fundamental a ser esclarecida: o valor da parcela inicial (R\$139,00) multiplicado pelo número de prestações (238) resulta em R\$ 33.082,00, que somados ao sinal de R\$ 1.668,00 totalizam R\$ 34.750,00 (valor do contrato). Este cálculo aparentemente não incorpora os juros e a correção monetária previstos no

contrato, o que pode indicar que, matematicamente, estas parcelas não seriam suficientes para quitar o saldo devedor ao final do prazo contratual.

Os laudos periciais de outros processos similares juntados pela apelante (fls. 162/169, 170/180, 418/430, 503/517, 518/530, 531/557 e 558/577) indicam possíveis distorções no método de cálculo utilizado pela ré, mas é necessário que seja realizada perícia específica nestes autos para conclusões definitivas.

Verifica-se, portanto, que a matéria controvertida demanda conhecimentos técnicos especializados na área contábil-financeira, sendo imprescindível a realização de perícia para o adequado julgamento da causa. A ausência desta prova essencial configura cerceamento de defesa, como bem apontado pela apelante, impondo a anulação da sentença para que seja adequadamente instruído o feito.

Repasso alguns pontos críticos identificados:

1. Ausência de especificação clara do método de amortização: O contrato menciona apenas um "sistema de conta corrente", sem esclarecer como se dá efetivamente a amortização do saldo devedor.
2. Falta de transparência no cálculo: Não há definição clara sobre como são aplicados os pagamentos na redução do principal, se antes ou depois da aplicação dos juros e correção.
3. Discrepância matemática estrutural: O valor da parcela inicial (R\$ 139,00) multiplicado pelo número de prestações (238) resulta em R\$ 33.082,00, que somados ao sinal de R\$ 1.668,00 totalizam R\$ 34.750,00. Entretanto, este cálculo não incorpora os juros e a correção monetária previstos no contrato, o que sugere matematicamente que estas parcelas não seriam suficientes para quitar o contrato.
4. Evidência de desequilíbrio na tabela apresentada: A tabela apresentada

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pela apelante às fls. 44 mostra que após 13 anos de adimplemento regular, o saldo devedor inicial de R\$ 34.750,00 triplicou para R\$ 109.199,74, mesmo com o pagamento regular das parcelas, o que indica uma possível distorção no método aplicado.

Será útil perquirir:

- Por meio de cálculos detalhados como é feito o reajuste anual das parcelas;
- Esclarecer como o valor do IGP-M e os juros de 0,75% ao mês são aplicados;
- Explicitar a evolução do valor das parcelas ao longo de todo o contrato, do início à previsão de término;
- Verificar se o método de cálculo das parcelas segue algum padrão reconhecido no mercado ou se trata de metodologia própria da ré/apelada.
- Se o método de amortização é transparente e equitativo;
- Identificar qual método de amortização é efetivamente aplicado ("sistema de conta corrente" mencionado no contrato);
- Comparar este método com sistemas convencionais de amortização (Tabela Price, SAC e SACRE);
- Analisar se o método aplicado permite efetivamente a quitação do saldo devedor ao final das 238 parcelas previstas;
- Verificar a proporção entre o valor inicial do contrato (R\$ 34.750,00) e o total a ser pago pelo consumidor ao final do contrato, considerando o método aplicado;
- Analisar se existe desequilíbrio contratual que possa caracterizar

onerosidade excessiva;

- Verificar se há ou não anatocismo (juros sobre juros):

Esta perícia será essencial para elucidar questões técnicas que demandam conhecimento especializado, permitindo ao juiz da causa e ao tribunal decidir com base em informações precisas sobre o efetivo impacto do método de amortização utilizado pela ré/apelada e sua conformidade com os princípios da boa-fé contratual e equilíbrio nas relações de consumo.

Impõe-se a anulação da sentença, com o retorno dos autos ao primeiro grau, solução mais adequada que a conversão do julgamento em diligência, pois preserva o duplo grau de jurisdição e permite que o juízo *a quo*, após a produção da prova técnica, analise novamente a questão em toda sua amplitude e profira nova sentença com base no acervo probatório completo.

Na jurisprudência deste E. Tribunal:

Ação de revisão de instrumento particular de compra e venda de lote. Alegação de cerceamento de defesa. Caracterização. Controvérsia a respeito do método de amortização do saldo devedor, que exigia a elaboração de laudo pericial. Autores que apresentaram indícios de aumento expressivo do saldo devedor a despeito da alegada quitação das prestações. Sentença anulada. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1003959-74.2022.8.26.0071; Relator (a): Luis Carlos de Barros; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/02/2024; Data de Registro: 21/02/2024)

APELAÇÃO. COMPRA E VENDA. Rescisão c/c restituição de valores pagos. Sentença de parcial procedência que reconheceu a culpa da compradora e determinou a restituição de 80% dos valores pagos. Inconformismo de ambas as partes. Preliminar de cerceamento de defesa. Acolhimento. Controvérsia sobre amortização e possibilidade de quitação do contrato. Necessidade da prova pericial requerida. Precedentes. Sentença anulada.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Recurso da autora provido e da ré prejudicado. (TJSP; Apelação Cível 1029417-93.2022.8.26.0071; Relator (a): Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/11/2023; Data de Registro: 08/11/2023)

AÇÃO REVISIONAL DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL (LOTE), COM PREVISÃO DE REGÊNCIA PELA LEI Nº 6.766/79 - Alegada onerosidade excessiva das prestações com ausência de previsão contratual da forma de elaboração da amortização, indevida capitalização de juros e uso de taxas de juros não previstas em contrato - Julgamento da ação, sem a realização da perícia requerida, meio de prova hábil e imprescindível a demonstrar os alegados erros no procedimento de quantificação das parcelas devidas apontados na exordial do feito revisional - Cerceamento de defesa caracterizado - Nulidade processual reconhecida, a fim de determinar a retomada do procedimento em Primeira Instância, com a necessidade de produção da prova pericial - Precedentes desta Corte - Sentença anulada - Recurso provido para anular a r. sentença e determinar o retorno dos autos à Vara de origem para a realização da prova pericial. (TJSP; Apelação Cível 1010700-67.2021.8.26.0071; Relator (a): Mendes Pereira; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2023; Data de Registro: 31/03/2023).

Diante do exposto, voto pelo provimento parcial do recurso para anular a sentença, por cerceamento de defesa, determinando o retorno dos autos à origem para realização de perícia contábil que deverá esclarecer, entre outros pontos pertinentes:

a) Como é feito o cálculo das parcelas ao longo do contrato, demonstrando o reajuste anual e a aplicação do IGP-M e dos juros de 0,75% ao mês;

b) Qual método de amortização é efetivamente aplicado ("sistema de conta corrente" mencionado no contrato) e como ele se compara com os sistemas convencionais de amortização (Tabela Price, SAC e SACRE);

c) Se o método aplicado permite efetivamente a quitação do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

saldo devedor ao final das 238 parcelas previstas;

d) Se há incidência de juros sobre juros (anatocismo) ou outra prática que possa ser considerada abusiva;

e) Se o método de amortização utilizado permite que o valor das parcelas pagas seja suficiente para reduzir efetivamente o saldo devedor;

f) Simular a evolução do contrato pelos métodos Price e SAC, mantidos os mesmos índices de correção e taxas de juros, para fins comparativos.

Após a realização da perícia e manifestação das partes, deverá o juízo a quo proferir nova sentença, apreciando as questões à luz do laudo pericial e demais provas dos autos.

É como voto.

CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA
Relator