



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000361512

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003306-88.2023.8.26.0604, da Comarca de Sumaré, em que são apelantes GILBERTO CARLO GONÇALVES e MARIA APARECIDA OLIVEIRA MALTA GONÇALVES, são apelados FLECHE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA e COMERCIAL IMOBILIÁRIA FIO DE OURO S/A.

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

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

São Paulo, 11 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1003306-88.2023.8.26.0604

APELANTE: MARIA APARECIDA OLIVEIRA MALTA GONÇALVES e

OUTRO

APELADAS: FLECHE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA e

OUTRO

ORIGEM: FORO DE SUMARÉ – 2ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO(A): ANDRE PEREIRA DE SOUZA

VOTO Nº 12390

EMENTA:

COMPRA E VENDA – REVISÃO CONTRATUAL
–ABUSIVIDADE DE JUROS – PARECERES
CONTÁBEIS OPOSTOS – PERÍCIA DO JUÍZO
NECESSÁRIA – AUSÊNCIA DE PREJUÍZOS ÀS
PARTES – SENTENÇA ANULADA.

Vistos.

1 - Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença que julgou improcedente ação ordinária de revisão contratual cumulada com repetição de indébito.

Recorre a parte autora alegando, em síntese, que o contrato discutido apresenta cláusulas abusivas. Aduz cerceamento de defesa em razão do indeferimento de perícia contábil. No mais, pede a procedência da ação.

Contrarrazões às fls. 357/362.

É o relatório.

2 – O julgamento da lide exigia melhor instrução do processo.

É de se observar que, respeitado o entendimento diverso manifestado pelo MM. Juízo *a quo*, existindo pareceres contábeis opostos, é necessário a realização de novo parecer, que seja técnico e imparcial, para que se chegue a realidade da situação.

Assim, faz-se necessária a realização de perícia contábil para verificar-se as cláusulas descritas no contrato de compra e venda estão sendo respeitadas ou não.

A salientar que a realização da referida perícia não prejudica nenhuma das partes, mas sim as beneficia, uma vez que a adição dessa prova fortalecerá o julgado.

Neste sentido, vem decidindo está Câmara:

Compra e Venda – Pedido de revisão contratual – CDHU – Sentença de improcedência – Alegação de reajustes excessivos em desconformidade com o previsto no Plano de Equivalência Contratual e prática de capitalização de juros – Necessidade de apuração por meio de perícia contábil – Tema 572 – REsp 1.124.552-RS) – SENTENÇA ANULADA COM DETERMINAÇÃO. (TJSP; Apelação Cível 1000449-63.2022.8.26.0488; Relator (a): Benedito Antonio Okuno; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Queluz - Vara Única; Data do Julgamento: 20/06/2024; Data de Registro: 20/06/2024).

A perícia ficará a cargo das requeridas, visto a hipossuficiência dos autores.

3 – Ante o exposto, **ANULA-SE A R. SENTENÇA**, determinando-se o prosseguimento da ação com a imprescindível realização de perícia contábil. O MM. Juiz deverá abrir oportunidade para que as partes apresentem quesitos e indiquem assistentes técnicos.

Não há sucumbência nesta fase.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR