



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000365241

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011647-53.2024.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante LUCIENE CRISTINE LOPES, é apelado MRV PRIME L INCORPORAÇÕES 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 ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

RÔMOLO RUSSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43.759

Apelação nº 1011647-53.2024.8.26.0577
Comarca: São José dos Campos (7ª VC)
Ação: Revisão contratual
Apelante: Luciene Cristine Lopes
Apelada: MRV Prime L Incorporações Spe Ltda.

Gratuidade Judiciária. Benefício revogado na sentença. Pleito renovado. Concessão em grau recursal. Possibilidade (art. 99, caput, do CPC). Alegação de incapacidade financeira. Declaração de hipossuficiência econômica que tem o condão de autorizar o deferimento da benesse, a qual somente pode ser negada se há concretos elementos probantes reveladores da respectiva possibilidade financeira, ausentes na espécie. Contraprova e dano processual ausentes. Benefício concedido. Isenção, contudo, que não é total. Sobrestamento dos efeitos da condenação (art. 98, § 3º, do CPC). Crédito cuja exigibilidade ficará suspensa.

Compromisso de compra e venda de bem imóvel. Revisão contratual. Sentença de improcedência. PRELIMINAR. Cerceamento do direito processual de defesa atrelado à imprescindibilidade da produção de prova pericial contábil. Alegada cobrança ilegal de juros compostos por quem não é instituição financeira e, portanto, não pertence ao sistema de política de crédito. O C. Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o REsp nº 1124552/RS, submetido ao rito dos recursos repetitivos (Tema 572), sufragou a exegese de que há a necessidade de prova pericial para verificar a capitalização de juros em contratos que utilizam a tabela Price, mesmo que em abstrato. Complexidade dos cálculos financeiros que exige análise técnica aprofundada para verificação de eventual abusividade. Precedentes. Sentença anulada. Recurso provido.

Da r. sentença que julgara improcedente a ação de revisão contratual (fls. 274/277), apela a vencida (fls. 288/302) arguindo preliminar de nulidade do julgado por cerceamento do direito processual de ampla defesa atrelado à produção de prova pericial.

Articula que a presente demanda versa sobre o método de atualização aplicado pela construtora, o qual ocasionou o aumento desproporcional da dívida, causando enriquecimento sem causa à parte ré em detrimento da parte autora, pois as parcelas de seu financiamento aumentaram desproporcionalmente.

A recorrente postula, preliminarmente, a concessão do benefício da gratuidade processual, o qual fora revogado em primeiro grau. Alega laborar como professora da rede pública de ensino e receber rendimentos líquidos inferiores a três salários-mínimos, além de assumir despesas elevadas com o seu sustento e de sua família. Cita precedentes.

No mérito, salienta a possibilidade de revisão e modificação do contrato, a incidência da teoria da imprevisão, a aplicabilidade do art. 317 do Código Civil, ressaltando que a apelada é construtora (e não banco), tendo adotado método de atualização do saldo devedor abusivo e obscuro, ferindo o dever de informação constante do CDC, com a capitalização ilegal dos juros (tabela Price).

Bate-se na tese de que a recorrida não se enquadra no sistema financeiro nacional, sendo a prática de capitalização proibida às instituições não pertencentes a política de crédito. Requer o provimento do apelo (fls. 288/302).

Recurso não preparado e respondido (fls. 306/313).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Do pleito de gratuidade processual

Deflui dos autos que o MM. Magistrado sentenciante acolheu a impugnação ao benefício da justiça gratuita, ao fundamento de que *“tudo sugere-se afastada a conclusão de uma assim chamada pobreza jurídica”* (fls. 275).

Bate-se a recorrente na tese de que faz jus à restauração da aludida benesse.

Pois bem.

Primeiramente, marque-se que o art. 99, § 3º, do CPC fixa a presunção *juris tantum* de veracidade da declaração de hipossuficiência.

Entretanto, quando houver prova nos autos de que tal declaração não corresponde à verdade, deve o Magistrado indeferir tal pleito.

Nesse percurso, sublinhe-se que o aludido dispositivo legal não fixa um conceito fechado de pessoa necessitada, como o faria se limitasse o gozo do benefício àqueles que auferissem uma renda determinada.

O legislador fixou um conceito aberto de necessitado abrangendo “a pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios” (art. 98 do CPC), de modo a permitir ao julgador aferir a hipossuficiência do litigante de acordo com as peculiaridades da hipótese.

Há inúmeras hipóteses nas quais a aludida pretensão encontra-se em uma zona cinzenta, ou em outras palavras, em que a situação patrimonial do litigante está muito próxima da tênue linha limítrofe entre a hipossuficiência e a suficiência de recursos.

Nestes casos, ainda que se desqualifique a declaração de hipossuficiência (art. 4º da Lei nº 1.060/50), não há como vislumbrar má-fé da litigante, porquanto é admissível que seu sentir seja verdadeiramente no sentido de que o dispêndio das custas processuais poderá trazer prejuízos ao

sustento de sua família.

Outrossim, o conteúdo jurídico do real sentido da impossibilidade de arcar com as custas processuais deve ser modulado caso a caso, sendo certo que a presunção de veracidade da declaração de pobreza momentânea é relativa, o que recomenda que o pedido venha acompanhado de fundamentação fática acerca da hipossuficiência financeira e eventual prova documental que possa ser pertinente, de sorte que o desembolso das custas possa vir a representar prejuízo próprio.

Na peculiaridade dos autos, a revogação da gratuidade processual veio fundada no fato de que *“o imóvel foi negociado em preço superior a R\$ 151.000,00 e com a contratação de pagamento em parcelas (fls. 32), além do fato de a requerente ser professora, com renda de R\$ 4.800,00 (fls. 27), bem como pelo extrato bancário com movimentação financeira (fls. 23/26) e pela aparente opção mais custosa de ajuizar a demanda em Comarca diversa de sua residência”* (fls. 275).

Todavia, não há nos autos elemento de prova elidente da alegada hipossuficiência financeira.

Com efeito, além da declaração de pobreza (fls. 22), os mencionados extratos de fls. 23/26 não atestam movimentação financeira expressiva e a renda declarada é pouco superior a três salários-mínimos mensais.

Tais circunstâncias, à evidência, conferem verossimilhança à alegada hipossuficiência da apelante.

Importa anotar que o conceito de miserabilidade não se limita ao miserável – no conteúdo do vocábulo -. Abrange pessoa com condição modesta ou “até de classe medida que se encontra em situação de não poder prover as despesas do processo, sem se privar de recursos indispensáveis à manutenção própria ou da família” (HC 76.563-SP, Rel. Min. MOREIRA ALVES).

De mais a mais, a declaração de impossibilidade financeira tem prevalência legal e constitutiva do

direito subjetivo à gratuidade.

Exegese contrária pode equivaler à negativa ao princípio constitucional de acesso à Justiça (art. 5º, XXXV, CF), o que pode e deve ser evitado.

De tal sorte, haja vista a assinalada hipossuficiência econômica, somada à inexistência de prova a afastá-la, não fere a razoabilidade a concessão da aludida benesse legal, conforme anteriormente deferida (fls. 76).

Por oportuno, impende marcar que não se trata de hipótese de definitiva exoneração do pagamento das custas e despesas processuais.

A aludida benesse não importa em perene liberação do crivo condenatório em custas e honorários advocatícios.

Por essa lente, é necessário fixar-se que a exigibilidade da carga sucumbencial fica, *ex vi legis*, suspensa pelo prazo de cinco anos.

Sobrevindo, neste período, comprovação pelo vencedor de que fora superada a impossibilidade financeira do sucumbente, a suspensão da exigibilidade do crédito cessa.

Se, pelo contrário, o quinquênio transcorre sem que haja modificação da situação econômica do beneficiário da gratuidade, a pretensão ao crédito é atingida pela prescrição, liberando-se a parte vencida.

Assim estatui o art. 98, § 3º, do CPC:

“Art. 98. A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios tem direito à gratuidade da justiça, na forma da lei.

(...)

§ 2º A concessão de gratuidade não afasta a

responsabilidade do beneficiário pelas despesas processuais e pelos honorários advocatícios decorrentes de sua sucumbência.

§ 3º Vencido o beneficiário, as obrigações decorrentes de sua sucumbência ficarão sob condição suspensiva de exigibilidade e somente poderão ser executadas se, nos 5 (cinco) anos subsequentes ao trânsito em julgado da decisão que as certificou, o credor demonstrar que deixou de existir a situação de insuficiência de recursos que justificou a concessão de gratuidade, extinguindo-se, passado esse prazo, tais obrigações do beneficiário”.

A hipótese não abarca, portanto, a completa isenção, o que fica ressalvado.

Da preliminar de cerceamento de defesa

Com efeito, ressalvado o entendimento esposado pelo MM. Juízo “a quo”, a sentença recorrida deve ser anulada para que seja realizada prova pericial contábil para verificar a ocorrência ou não de capitalização mensal dos juros e eventual aplicação da Tabela Price.

Isso porque, o C. STJ, no julgamento do REsp nº 1124552/RS, submetido ao rito dos recursos repetitivos (Tema 572), sedimentou o seguinte entendimento, *verbis*:

“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 STJ tal apreciação (súms. 5 e 7).

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.

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”

Desse modo, reconhece-se o cerceamento de defesa, impondo-se a anulação da r. sentença para determinar a realização de perícia, a fim de esclarecer a ocorrência ou não de capitalização mensal dos juros ante a aplicação da Tabela Price, mesmo que em abstrato.

Em casos análogos ao dos autos, colhem-se precedentes desta C. Corte de Justiça:

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. REVISÃO DE CONTRATO IMOBILIÁRIO. ANULAÇÃO DA SENTENÇA. PROVIMENTO. I. Caso em Exame Ação revisional de contrato imobiliário com pedido de tutela de urgência. A autora alega abusividade nas correções das prestações mensais de contrato de compra e venda de terreno, resultando em saldo devedor excessivo. Pleiteia 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 inexiste certeza a respeito da regular observância da sistemática de incidência de juros prevista em contrato. 4. A antecipação do julgamento, nos casos em que a prova documental não é suficiente para o deslinde da controvérsia, é passível de anular a sentença. 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. Anulação da sentença pelo julgamento antecipado de forma equivocada, sem dar a oportunidade à parte autora a produção de prova técnica, expressamente requerida em réplica” (Apelação Cível 1043372-97.2023.8.26.0576; Relator (a): Antonio Carlos Santoro Filho; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/03/2025; Data de Registro: 24/03/2025)

“APELAÇÃO CÍVEL – COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL COM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO - AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO E AÇÃO DE COBRANÇA (AUTOS Nº 1020173-52.2023.8.26.0477, EM APENSO) – Cerceamento de defesa – Ocorrência - Alegação de práticas abusivas em contrato de adesão - Capitalização de juros pela Tabela Price – Incidência de encargos moratórios abusivos - Complexidade dos cálculos financeiros que exige análise técnica aprofundada para verificação de eventual abusividade - Questão de fato e não de direito - Tema 572 do C. STJ - Sentença anulada – Precedentes deste E. TJSP - Recurso provido, com determinação de retorno dos autos à origem para produção de prova pericial” (Apelação Cível 1014228-42.2023.8.26.0006; Relator (a): Ana Luiza Villa Nova; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/03/2025; Data de Registro: 13/03/2025)

“APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. REVISÃO CONTRATUAL. SENTENÇA ANULADA. I. Caso em Exame A parte autora firmou Instrumento Particular de Cessão de Direitos Contratuais referente à venda e compra de lote com a requerida, alegando que a correção monetária pelo IGP-M se tornou excessivamente onerosa e deveria ser substituída pelo IPCA, além de requerer a exclusão de juros e encargos. Os pedidos foram julgados improcedentes. II. Questão em Discussão A questão em discussão consiste em: (i) a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso; (ii) a substituição do índice IGP-M pelo IPCA; (iii) a exclusão da capitalização de juros e da cumulação dos encargos moratórios. III. Razões de Decidir - Em conformidade com a jurisprudência do STJ, há necessidade de realização de prova pericial para discutir a existência de indevida capitalização de juros por conta da forma de amortização de juros contratada (Tabela Price). O entendimento do STJ em sede de Recurso Repetitivo (Tema 572) determina que, em contratos cuja capitalização de juros seja vedada, é necessária a produção de prova técnica para aferir a existência de cobrança de juros não lineares. IV. Dispositivo Anula-se de ofício a sentença para realização de prova pericial, nos termos expostos. Recurso prejudicado” (Apelação Cível 1098540-91.2022.8.26.0100; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/03/2025; Data de Registro: 21/03/2025)

“Apelação. Ação de revisão contratual. Compromisso de compra de venda de bem imóvel. Pretensão

de reconhecimento de abusividade em razão da utilização do IGP-M e da Tabela Price. Sentença de improcedência. Recurso dos autores. Novo julgamento determinado pela Egrégia Presidência da Seção de Direito Privado desta Corte, considerando o entendimento sedimentado pelo STJ, no julgamento do REsp 1124552/RS (Tema 572). Cerceamento de defesa. Reconhecimento. Sentença anulada para que seja realizada prova pericial contábil para verificar a ocorrência ou não de capitalização mensal dos juros ante a aplicação da Tabela Price prevista no contrato. Recurso provido” (Apelação Cível nº 1033485-62.2022.8.26.0564, 5ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. EMERSON SUMARIVA JÚNIOR, j. 19/11/2024)

“APELAÇÃO. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO. 1. OBJETO RECURSAL. Reexame do recurso por força de Recurso Repetitivo, nos termos do inciso II, do art. 1.030, do CPC/15. Insurgência do apelante contra a sentença que julgou improcedente o pedido de revisão contratual e repetição de indébito, sem permitir a produção de prova pericial. Reexame com retratação, em observância ao decidido pelo e. STJ no Tema Repetitivo 572. 2. CERCEAMENTO DE DEFESA E NECESSIDADE DE PROVA PERICIAL. Acolhimento. Julgamento antecipado da lide sem a produção de prova pericial impediu a análise da eventual capitalização de juros no contrato. Vedação de capitalização de juros nos contratos celebrados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) antes da Lei nº 11.977/2009, conforme decidido no Recurso Repetitivo nº 1.070.297/PR. TABELA PRICE. Inteligência do Tema 572 do C. STJ. Mera utilização do método de amortização não implica automaticamente capitalização de juros. Realização de prova técnica. Necessidade de prova pericial para apurar a existência de capitalização de juros. 3. RECURSO PROVIDO EM PARTE” (Apelação Cível 9078841-80.2005.8.26.0000; Relator (a): Luís H. B. Franzé; Órgão Julgador: 17ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 26ª VC; Data do Julgamento: 27/09/2024; Data de Registro: 27/09/2024)

“CONTRATO – Compra e venda – Bem imóvel – Alienação fiduciária – Lei nº 9.514/97 – Revisão contratual – Alegada cobrança ilegal de juros compostos por quem não é instituição financeira, com substituição por juros simples lineares, além da substituição do índice contratual IGPM por IPCA – Tema 572, no julgamento do Recurso Especial n. 1.124.552/RS – Capitalização de juros – Prova pericial – Necessidade – Sentença anulada” (Apelação Cível



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1038656-71.2021.8.26.0002; Relator (a): Alvaro Passos; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 13ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2023; Data de Registro: 30/08/2023)

Na linha dos precedentes colacionados, exsurge a concreta necessidade de dilação probatória a fim de que se proceda à perícia técnica visando à verificação da eventual capitalização dos juros no contrato entabulado.

Dentro dessa modelagem, ante a plausibilidade da preliminar suscitada, é inescapável a anulação da sentença.

Por esses fundamentos, meu voto acolhe a preliminar deduzida para anular a sentença, proferindo-se outra após o exame das provas pertinentes.

RÔMOLO RUSSO
Relator