



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000381337

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1028438-08.2021.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante DAMIÃO ANTONIO DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA 363 SPE LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, para anular a sentença, nos termos conisgnados no acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), SILVÉRIO DA SILVA E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 17 de abril de 2025.

PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº: 1028438-08.2021.8.26.0576
Apelantes e Damiano Antônio dos Santos
Apelados: Rodobens Incorporadora Imobiliária 363 SPE Ltda.
Comarca: São Jose do Rio Preto – 6ª Vara Cível
1ª Instância: Mesmo número
Juíza: Sergio Martins Barbatto Junior

Voto nº 43367

EMENTA. Apelação. Compromisso de compra e venda. Revisão contratual, improcedência. Inconformismo do autor. Cerceamento do direito de defesa. Preliminar acolhida. Orientação firmada em recurso repetitivo, tema 572/STJ. Alegação de irregularidades no reajuste das parcelas. Juros. Anatocismo. Necessidade de produção de prova pericial. Sentença anulada, com determinação. Apelação provida. ■■■

Apelação interposta contra a sentença de fls. 358/366, cujo relatório se adota, que assentou a improcedência dos pedidos formulados na ação de revisão de compromisso de compra e venda de bem imóvel movida apelante em face de apelada.

Dada a sucumbência, o autor foi condenado ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa.

O apelo é do autor (fls. 387/398); resposta às fls. 402/415.

É o relatório

Cuida-se de ação por meio da qual foi pretendida a revisão de cláusulas contratuais relativamente ao compromisso de compra e venda firmado entre as partes, do imóvel melhor descrito no processo.

Foi relatado na petição inicial que sobre o contrato firmado entre as partes estaria havendo a cobrança de juros sobre juros, o que seria vedado legalmente.

Para ilustrar a tese inicial, o autor exibiu perícia contábil particular, postulando que fosse revisto o contrato e a forma do cálculo do reajuste das parcelas.

Os pedidos foram julgados improcedentes.

Na orientação do egrégio Superior Tribunal de Justiça, por meio do tema 572, havendo discussão sobre a irregularidade no reajuste das parcelas, através da utilização da Tabela Price, haveria necessidade de produção de prova pericial para a elucidação dos pontos controvertidos da lide.

REsp 1.124.552-RS - 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 (Corte Especial, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, j. 03/12/2014)

Assim, indo de encontro à orientação acima referida, de rigor a anulação da sentença, determinando-se a realização de prova pericial.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso, para anular a sentença, nos termos acima consignados.

Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho
Relator