



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000407211

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004062-71.2024.8.26.0084, da Comarca de Campinas, em que é apelante ANA PAULA DA CONCEIÇÃO RODRIGUES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado DICKKER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Acolheram a preliminar e deram provimento ao recurso, para anular a sentença. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente) E ELCIO TRUJILLO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 25655

Apelação n. 1004062-71.2024.8.26.0084

Origem: 5ª Vara Cível do F. R. de Vila Mimosa (Comarca de Campinas)

Juiz: Dr. Daniel Ovalle da Silva Souza

Apelante: ANA PAULA DA CONCEIÇÃO RODRIGUES

Apelada: DICKKER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

AÇÃO REVISIONAL - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CORREÇÃO MONETÁRIA E CAPITALIZAÇÃO DE JUROS - CERCEAMENTO DE DEFESA - Autora que postula a revisão do contrato, alegando abusividade e excesso na cobrança, especialmente em relação à correção monetária e à incidência de juros capitalizados - Sentença de improcedência, diante da inexistência de ilegalidade na aplicação da Tabela Price como sistema de amortização das parcelas - Recurso da autora, com preliminar de cerceamento de defesa - Acolhimento - Julgamento antecipado da lide, que inviabilizou a produção da prova pericial requerida expressamente pela autora - Questão atinente à prática de capitalização que depende de dilação probatória, em especial a perícia contábil, por se tratar de matéria de fato - Entendimento consolidado no Recurso Especial repetitivo nº 1.124.552/RS sobre a matéria - Cerceamento de defesa configurado - Sentença que não pode subsistir, sendo imperioso o prosseguimento do processo, com a regular produção de prova - Precedentes jurisprudenciais deste e. TJSP - **PRELIMINAR ACOLHIDA. RECURSO PROVIDO PARA ANULAR A SENTENÇA.**

Trata-se de ação proposta por ANA PAULA DA CONCEIÇÃO RODRIGUES em face de DICKKER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, objetivando a revisão do contrato de compra e venda de imóvel, com pacto de alienação fiduciária em garantia, com base na abusividade dos encargos financeiros.

Sobreveio sentença de improcedência, cujo relatório se adota, tendo em vista a inexistência de ilegalidade ou abusividade na incidência do IGP-M como índice de reajuste e na Tabela Price como sistema de amortização.

Pela sucumbência, a autora deverá arcar com as custas processuais, além dos honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor da causa, observada a gratuidade (fls. 330/338).

Apela a autora, arguindo preliminar de cerceamento de defesa, pois o julgamento antecipado impossibilitou a perícia técnica especializada requerida, que se mostra imprescindível, na medida em que a cobrança de juros capitalizados está sendo camuflada pela atualização mensal do IGP-M e pela Tabela Price. Sendo assim, a falta de exaurimento da fase instrutória viola o princípio do contraditório e da ampla defesa, impondo-se a nulidade da sentença.

No mérito, sustenta em síntese, que a cobrança de juros sobre juros é vedada pelo ordenamento jurídico pátrio e que há evidente desequilíbrio contratual entre as partes. Aduz que está pagando valores acima do permitido legalmente, sendo submetida à desvantagem exagerada, razão pela qual deve ser invertido o ônus probatório, para que a ré justifique as irregularidades praticadas. Reitera que a capitalização mensal de juros não pode ser praticada pelas construtoras e incorporadoras, que não se comparam às instituições financeiras e, ao final, postula o acolhimento da preliminar, ou no mérito, a procedência do pedido inicial (fls. 346/363).

Recurso processado e respondido a fls. 368/390.

É o relatório.

Depreende-se dos autos que a autora firmou contrato particular de compra e venda, com pacto de alienação fiduciária em garantia, para aquisição do Lote LT19 da Quadra T, integrante do loteamento Residencial Città Di Salerno, localizado na Comarca de Campinas/SP, pelo preço total de R\$ 115.200,58, a ser liquidado em prestações mensais (fls. 47/69).

Relata a autora que a adoção da Tabela Price, que usa o regime de juros compostos para calcular o valor das parcelas, é ilegal e causa um desequilíbrio contratual. Além disso, os contratos de longo prazo não

podem sofrer incidência do IGP-M cumulado com juros na periodicidade mensal. Por essa razão, postula a revisão contratual, para o recálculo das prestações, com expurgo das taxas indevidas e ilegais, com a restituição do valor cobrado a maior.

O pedido de tutela de urgência para a consignação das parcelas foi indeferido, sendo alvo do Agravo de Instrumento nº 2189293-18.2024.8.26.0000, ao qual foi negado provimento (fls. 323/328).

Em defesa, a ré refutou a alegada abusividade, ressaltando a inaplicabilidade do CDC, em razão da Lei 9.514/97 e da força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*). Afirmou que à ré foi disponibilizado o extrato das parcelas com a evolução dos valores devidos, cumprindo com seu dever de informação, e que há previsão contratual para aplicação da Tabela Price, o que não constitui qualquer ilegalidade. Na mesma linha, há pactuação do IGP-M como índice de reajuste, que não é acréscimo, mas a recomposição de valores. Assim, postulou a improcedência dos pedidos iniciais.

Respeitado entendimento contrário, a r. sentença não pode prevalecer, pois não deu a melhor solução ao caso, de modo a cercear o direito de defesa da autora.

Com efeito, o c. STJ já fixou entendimento, em sede de recurso repetitivo, sobre a matéria aqui trazida à discussão, no REsp 1.124.552/RS, assim ementado:

“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.” (g/n).

No caso, a cláusula VIII (B.1.1) estipula que o saldo do preço seria pago “através de 180 (cento e oitenta) prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$ 1.253,25 (um mil duzentos e cinquenta e três reais e vinte e cinco centavos) cada uma, já acrescidas de juros de 0,9489% ao mês, calculado de acordo com a Tabela Price” (fl. 49).

Como se vê, o contrato se enquadra na hipótese descrita no repetitivo. Logo, a dúvida objetiva sobre a incidência de juros capitalizados é questão de fato que só pode ser dirimida por meio da prova pericial, cujo pedido de produção formulado pela autora restou rejeitado pelo juízo de origem, ao julgar antecipadamente a lide, com base no art. 355, I, do CPC.

No mesmo sentido, confira-se a jurisprudência deste e. TJSP:

“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.**" (Apelação nº 1010689-07.2023.8.26.0576, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO, j. 01/04/2025) (g/n)***

*“AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA INICIALMENTE MANTIDA. DETERMINAÇÃO DE REAPRECIAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 1.030, II, DO CPC. RECONSIDERAÇÃO. **TEMA REPETITIVO Nº 572 DO C. STJ. NECESSIDADE DE REALIZAÇÃO DE PERÍCIA CONTÁBIL PARA VERIFICAÇÃO DE OCORRÊNCIA DE CAPITALIZAÇÃO DE JUROS, NÃO PREVISTA NO CONTRATO EM EXAME.** (...) 3. Decisão, em exame de admissibilidade de Recurso Especial, que determinou o reexame da matéria, à luz do Tema Repetitivo nº 572 do C. STJ. 4. Perícia contábil necessária no caso concreto. Incidência de juros compostos que é questão de fato, devendo ser analisada por perito contábil, inclusive sobre sua compatibilidade com as previsões contratuais. Determinação de realização de exame técnico sobre a questão. (...) 6. **RECURSO PROVIDO, PARA ANULAR A R. SENTENÇA, COM DETERMINAÇÃO.**” (Apelação nº 1010481-82.2022.8.26.0309, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. ALEXANDRE LAZZARINI, j. 07/02/2025) (g/n).*

*“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Compromisso de Compra e Venda. Autora que ajuizou a ação visando a revisão das cláusulas contratuais por entender que existe abusividade e onerosidade excessiva na cobrança de juros capitalizados, bem como na aplicação do IGP-M. Sentença de improcedência por não se constatar qualquer ilegalidade a ser reconhecida. Irresignação do autor. Acolhimento. Cerceamento de defesa configurado. Autor que pleiteou a produção de prova pericial em especificação de provas. Sentença que julgou antecipadamente o feito, julgando improcedentes os pedidos, por entender ser dispensável a produção de prova pericial. Hipótese em que, **existindo controvérsia acerca da eventual ilegalidade na cobrança dos juros remuneratórios, se faz necessária a produção de prova pericial, a fim de verificar a existência de abusividade na cobrança de juros capitalizados.** Sentença anulada, para determinar a produção da prova pericial. RECURSO PROVIDO, determinando-se o retorno dos autos à origem para os fins retro citados.”* (Apelação nº 1009991-69.2021.8.26.0576, 10ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. COELHO MENDES, j. 12/07/2024) (g/n).

Em conclusão, sendo imprescindível a prova pericial para o deslinde da controvérsia, restou caracterizado o cerceamento de defesa, razão pela qual fica anulada a r. sentença para o prosseguimento do processo, com a regular dilação probatória.

Do exposto, pelo meu voto, **acolho a preliminar e dou provimento ao recurso, para anular a sentença.**

ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES
Relatora