



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000430035

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1040490-02.2022.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são apelantes ANTONIO GILCIVAN PINHEIRO (JUSTIÇA GRATUITA) e EDILENA ALVES DE AZEVEDO PINHEIRO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado SETPAR JARDIM VISTA BELA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Julgaram prejudicado o recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ARANTES THEODORO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO 1040490-02.2020.8.26.0576
APELANTE Antônio Gilcivan Pinheiro e outro
APELADO Setpar Jd. Vista Bela Empreend. Imobiliários SPE Ltda
COMARCA São José do Rio Preto – 2ª Vara Cível

VOTO Nº 52.490

EMENTA – Ação revisional de contrato de compra e venda de imóvel. Alegação de onerosidade excessiva pela capitalização de juros e aplicação do índice IGP-DI. Proibição à capitalização de juros anunciada no Decreto nº 22.626/1933. Necessidade de perícia para aferir a efetiva existência da capitalização, conforme Tema Repetitivo nº 572 do STJ. Perícia contábil que por isso não podia ser dispensada. Sentença anulada de ofício, prejudicada a apelação.

Sentença cujo relatório se adota julgou improcedente ação revisional de compra e venda de imóvel com pedido cumulado de repetição de indébito.

Os autores apelam e afirmam que não se justificava aquele desfecho, eis que no caso não se cuida de contrato bancário, não sendo a ré instituição financeira, mas apenas uma incorporadora imobiliária, não autorizada, portanto, a operar no Sistema Financeiro Nacional, tampouco no Sistema de Financiamento imobiliário, estando impedida de cobrar juros capitalizados, incidindo ao caso a lei de Usura.

Os recorrentes salientam, a propósito, que

mesmo que se cuidasse de financiamento pelo Sistema Financeiro de Habitação não seria permitida a capitalização de juros devendo ser observado o limite legal.

A isso eles acrescentam que tampouco se pode abonar o entendimento do sentenciante de ausência de amparo jurídico para a substituição da Tabela Price pelo Método Gauss, eis que, além de o contrato não prever a aplicação da referida tabela, a qual é adotada nos cálculos das prestações, há a cobrança de juros sobre juros onerando excessivamente os compradores, o que impunha a revisão do contrato para afastar a cobrança de juros capitalizados e determinar a devolução em dobro dos valores pagos a maior.

Recurso regularmente processado e respondido.

É o relatório.

Os apelantes ajuizaram a ação sob a assertiva de que firmaram contrato que previa a correção do valor das parcelas pelo índice IGP-DI e juros de mora de 0,25% ao mês, mas que a demandada não observou o contratado, tendo cobrado juros capitalizados, o que levou as parcelas a valores abusivos, em desacordo com o que fora pactuado, tornado o contrato excessivamente oneroso.

Assim, eles pediram fosse o contrato revisto, com o recálculo das parcelas e a condenação da ré à devolução em dobro do que fora cobrado em excesso.

O Juiz colheu a defesa, seguida de réplica, dispensou a instrução e julgou improcedente a ação, desfecho contra o qual agora se insurgem os apelantes.

Pois bem.

A apelada não é instituição bancária, motivo pelo qual lhe é aplicável o Decreto nº 22.626/1933 (Lei da Usura), que anuncia em seu artigo 4º ser proibida a contagem de juros capitalizados.

Ora, o Superior Tribunal de Justiça assentou no julgamento do Tema Repetitivo nº 572 que a ocorrência da capitalização de juros reclama exame de fato e, portanto, há de ser apurada por meio de prova técnica.

“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.

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.

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.”

Na espécie as partes foram chamadas a se manifestar sobre a produção de provas e ambas pediram a realização de perícia contábil (fls. 203 e 206), tendo o magistrado, contudo, procedido ao julgamento sem a produção daquela prova.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É verdade que a lei autoriza o Magistrado a dispensar provas inúteis ou impertinentes (artigo 370 do CPC), mas como se vê esse não era o caso quanto à perícia, cuja produção era indispensável para aferir a efetiva exigência de juros capitalizados, pelos autores alegada.

Disso decorre, pois, que inevitável se mostra agora anular a sentença de modo a possibilitar a produção da perícia.

Por isso, anula-se de ofício a sentença, prejudicado o exame da apelação.

(assinado digitalmente)

ARANTES THEODORO

Relator