



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000441422

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000103-11.2022.8.26.0360, da Comarca de Mococa, em que são apelantes FRANCLIN DINIZ DE MENEZES (JUSTIÇA GRATUITA) e BRUNA MENEZES DINIZ (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados EMAIS URBANISMO MOCOCA 135 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA e URBANIZADORA MOCOCA 136 SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000103-11.2022.8.26.0360

26ª Câmara de Direito Privado

Apelantes: **FRANCLIN DINIZ DE MENEZES**, registrado civilmente como FRANCLIN DINIZ DE MENEZES e **BRUNA MENEZES DINIZ**, registrado civilmente como BRUNA MENEZES DINIZ

Apelados: Emais Urbanismo Mococa 135 Empreendimentos Imobiliarios Spe Ltda e Urbanizadora Mococa 136 Spe Ltda

Comarca: Mococa

Juiz: Armenio Gomes Duarte Neto

Voto nº 33112

Compra e venda. Ação revisional de cláusulas contratuais. Sentença de parcial procedência. Apelo dos autores. Preliminar de nulidade da sentença. Insuficiência do laudo pericial. Laudo pericial inconclusivo e insuficiente à formação do convencimento judicial. Impugnações das partes não suficientemente esclarecidas pelo perito. Aplicabilidade do art. 480 do CPC, que autoriza a realização de nova perícia para esclarecer matéria de fato controvertida. Sentença anulada para reabertura da instrução e realização de nova perícia. Apelo provido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Franclín Diniz de Menezes e outro, em razão da r. sentença (fls. 350/357), integrada pela r. decisão de fls. 368, que julgou parcialmente procedente a ação para condenar a ré a devolver aos autores a quantia de R\$ 600,00 paga a título de sinal (comissão de corretagem), devidamente corrigida a partir do desembolso e acrescida de juros de mora legais a contar da citação. Em razão da sucumbência recíproca, condenou as partes ao pagamento das custas e despesas processuais, que serão rateadas na mesma proporção, bem como dos honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor dado à causa, para o advogado da parte autora, e a mesma importância para o advogado da parte ré, vedada a compensação, observada a gratuidade deferida à parte autora (fls. 79).

Inconformada, apela a parte autora (fls. 378/389), alegando, em síntese, que: a disparidade contratual originou a cobrança de valores indevidos, onerosidade excessiva, e está a causar prejuízo aos autores; a ré capitalizou

juros acrescentando-os ao saldo devedor e, sobre o mesmo saldo devedor, mensalmente, calculou novos juros, agindo de forma ilegal ao cobrar os juros; o contrato fixa índices, taxas e capitalização de juros fora dos parâmetros legais, desta feita, constituem-se em cláusulas abusivas, portanto, passível de declaração de nulidade, e reforma da sentença; a perícia realizada padece de omissões e inexatidões, portanto, não estando a matéria suficientemente esclarecida; requer a reforma da sentença, para a reabertura da fase da instrução sendo determinada a realização de uma nova perícia contábil por outro perito, caso a matéria não esteja suficientemente esclarecida. Assim, pugna pela reforma da r. sentença.

Recurso tempestivo, sem recolhimento da respectiva taxa de preparo, tendo em vista que a parte autora é beneficiária da justiça gratuita (fls. 79) e não foi objeto de contrarrazões (fls. 394).

Não houve oposição à realização do julgamento virtual (Resolução n.º 549/2011 do Órgão Especial deste Tribunal, alterada pela Resolução n.º 772/2017).

É o relatório.

Alega a parte autora que firmou instrumento de compra e venda do imóvel descrito na inicial, em 21/03/2020, com a parte ré, sendo o valor do imóvel à vista de R\$ 62.990,00. Afirma que optaram pela compra a prazo, sendo por eles efetuado imediato pagamento da quantia de R\$ 600,00, estipulado a título de entrada e princípio de pagamento. O valor restante do negócio denominado “SALDO RESIDUAL”, ou seja, R\$ 129.930,73, acrescido de correção monetária, ficou acordado que seria pago por meio de 179 parcelas mensais e sucessivas de R\$ 725,87, estas corrigidas de acordo com a variação anual do IGP-M, sendo que as parcelas do “SALDO RESIDUAL”, já se encontram acrescidas de juros de 0,948879% ao mês pro *rata die* pela Tabela Price, conforme cláusulas 1ª e 2ª, letras “b” e “c”, do quadro resumo. Sustenta a correção abusiva das parcelas do contrato com a aplicação do índice IGP-M, bem como a aplicação indevida de capitalização. Requer a procedência da ação para

que seja restituído o valor de R\$ 600,00, pago a título de “entrada e princípio de pagamento”, bem como a condenação da parte ré a restituição em dobro das diferenças apuradas desde a data do reajuste (22/04/2021).

O MM. Juízo da origem julgou a ação parcialmente procedente.

A controvérsia central repousa na alegação de que o contrato estabeleceu condições onerosas e abusivas, notadamente a incidência de índice de correção monetária excessiva (IGP-M) e a capitalização mensal de juros.

Pois bem. Extraí-se dos autos que a prova pericial produzida nos autos não logrou dirimir as relevantes questões técnicas controversas.

Nota-se que a r. decisão saneadora entendeu ser necessária a dilação probatória, consistente na realização de perícia contábil para verificar as eventuais ilicitudes reclamadas e, fixou como ponto controvertido principal: i) a existência de capitalização de juros de forma ilegal ou não contratado; ii) a cobrança de juros acima do contratado; iii) a cobrança de índice de correção que cause desequilíbrio contratual (fls. 200).

O laudo apresentado (fls. 236/259) revela-se omissos quanto às especificidades da discussão trazida, não esclarecendo, de modo satisfatório, as dúvidas pertinentes ao cálculo da evolução do saldo devedor e à verificação da capitalização dos juros, nem tampouco a adequação do índice de correção monetária aplicado.

Ademais, cumpre salientar que, mesmo diante da apresentação de impugnações pelas partes e de solicitação de esclarecimentos (fls. 265/270; 274/275; 304/308), o perito manteve-se superficial em suas respostas (fls. 291/293 e 316/319), deixando de sanar os pontos controversos.

Outrossim, cumpre observar que o MM. Juízo da origem sequer menciona o laudo pericial na fundamentação da r. sentença, corroborando com a alegação da apelante de que o laudo pericial foi inconclusivo.

Em consonância com o disposto no art. 480 do Código de

Processo Civil, é direito das partes, bem como dever do juízo, a realização de nova prova pericial, quando a primeira não se mostrar suficientemente esclarecedora, *in verbis*:

Art. 480. O juiz determinará, de ofício ou a requerimento da parte, a realização de nova perícia quando a matéria não estiver suficientemente esclarecida.

§ 1º A segunda perícia tem por objeto os mesmos fatos sobre os quais recaiu a primeira e destina-se a corrigir eventual omissão ou inexatidão dos resultados a que esta conduziu.

§ 2º A segunda perícia rege-se pelas disposições estabelecidas para a primeira.

§ 3º A segunda perícia não substitui a primeira, cabendo ao juiz apreciar o valor de uma e de outra.

Nesse sentido, mencionam-se precedentes deste E. Tribunal de Justiça:

AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITOS — Bancário — Movimentações bancárias não reconhecidas pela autora titular da conta — **Perícia inconclusiva a respeito da validade das transações** — Impossibilidade — Artigo 473, IV do CPC — Laudo pericial que admite que os documentos fornecidos pelo banco passaram por edição antes de serem fornecidos para a perícia - **Matéria que não está suficientemente esclarecida - Necessidade de nova perícia — Sentença anulada** — Recurso provido, com determinação.

(TJSP; Apelação Cível 1019632-83.2022.8.26.0564; Relator (a): Achile Alesina; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/03/2024; Data de Registro: 25/03/2024)

Agravo de instrumento. Embargos à Execução. **Determinação de realização de nova perícia. Artigo 480, e parágrafos, do CPC. Viabilidade da determinação pelo magistrado nos casos em que a matéria não lhe parecer suficientemente esclarecida.** Recurso desprovido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2026191-48.2023.8.26.0000; Relator (a): Luis Carlos de Barros; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araçatuba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/02/2024; Data de Registro: 11/02/2024)

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Veículos. Composição e existência de saldo devedor. Relevante controvérsia fática. **Prova pericial produzida. Esclarecimentos genéricos e evasivos.**

Cerceamento de defesa caracterizado. Necessidade de nova perícia contábil. Sentença anulada. Recurso provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 1082377-46.2016.8.26.0100; Relator (a): Gilson Delgado Miranda; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 33ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/10/2023; Data de Registro: 18/12/2023)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. Incidente de cumprimento de sentença. Decisão de deferimento do pedido de realização de nova prova pericial. Insurgência da executada. - **Nova perícia. Necessidade.** Evidente discrepância entre os resultados obtidos no primeiro laudo e no laudo retificador elaborado pelo perito. **Matéria que não está suficientemente esclarecida. Inteligência do art. 480 do CPC.** Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2274442-16.2023.8.26.0000; Relator (a): Claudia Menge; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Capivari - 1ª Vara; Data do Julgamento: 17/11/2023; Data de Registro: 17/11/2023)

Com efeito, a segunda perícia não invalida a primeira, mas somente deve ser considerada pelo juiz, que apreciará o valor de uma e de outra, como dispõe o art. 480, § 3º, do CPC.

Neste contexto, revela-se patente a nulidade da r. sentença, ante a ausência de prova pericial suficiente à formação do convencimento judicial, devendo ser anulada a decisão prolatada e determinada a reabertura da fase instrutória para a realização de nova perícia contábil, a ser elaborada por perito diverso, conforme faculdade conferida ao MM. Juízo da origem e, ato contínuo, o regular prosseguimento do feito até novo julgamento.

Por fim, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional ventilada nos autos, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim.

Ante o exposto, **dou provimento** à apelação.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator