



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2025.0000239426**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014228-42.2023.8.26.0006, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes JOSÉ CARLOS MARQUES e MARISA DOS SANTOS GONÇALO MARQUES, é apelado CONSTRUMOURA - CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA.

**ACORDAM**, em 25ª 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 Exmos. Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 13 de março de 2025

**ANA LUIZA VILLA NOVA**

**RELATORA**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

**Voto nº 12.116**

**Apelação nº 1014228-42.2023.8.26.0006**

**Comarca: São Paulo**

**Apelantes: Marisa dos Santos Gonçalo Marques e outro**

**Apelada: Construmoura - Construtora e Empreendimentos Ltda.**

**Juiz: José Luiz de Jesus Vieira**

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.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 154/159, aclarada a fls. 174/180 e 235/236, que julgou improcedente a ação de revisão contratual c.c. consignação em pagamento ajuizada por José Carlos Marques e Marisa dos Santos Gonçalo Marques contra Construmoura – Construtora e Empreendimentos Ltda. e procedente a ação de cobrança proposta por essa última contra os primeiros, para condená-los ao pagamento da quantia de R\$ 19.712,39, e as parcelas vencidas e vincendas no curso do processo (artigo 323 do CPC/2015) devidamente atualizada pela Tabela do Tribunal de Justiça, desde o ajuizamento da ação (Lei nº 6.899/81, artigo 1º, § 2º) e, a partir da citação, acrescida de juros moratórios de 1% ao mês, nos termos do artigo 406 do Código Civil, que remete ao artigo 161, § 1º, do Código Tributário Nacional. Foram os autores responsabilizados pelo pagamento das custas e despesas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

processuais relativas a ambas as ações, arbitrados os honorários advocatícios em R\$ 10.000,00.

Em suas razões recursais, os autores alegam, em síntese, que houve cerceamento de defesa, pois pretendiam comprovar as alegações por meio de prova pericial, a qual demonstraria as abusividades do pacto firmado, prova essa que não pode ser afastada pelos meros cálculos realizados pelo Magistrado *a quo*, que não possui conhecimento técnico para tanto. Dizem, mais, que a realização da perícia contábil se mostra necessária para apuração do real montante devido. Quanto ao mérito, insistem no argumento acerca da cobrança ilegal de juros remuneratórios de 1% ao mês, acima do percentual estabelecido no contrato, de 0,25% a.m., impossibilidade de cobrança de juros capitalizados mensalmente (Tabela Price) ante a falta de previsão contratual e legal. Alegam, ainda, que inexiste óbice para a consignação em pagamento no caso, autorizada pelo art. 541 do CPC. Postulam a reforma do julgado para que seja possível a revisão do contrato firmado, devendo ser excluída a capitalização de juros, em qualquer periodicidade, assim como afastados os juros moratórios indevidamente cobrados, com restituição dos valores cobrados indevidamente em dobro (fls. 191/218).

Recurso tempestivo, preparado (fl. 233) e respondido (fls. 239/255).

Há oposição ao julgamento virtual (fl. 262/263).



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**É o relatório.**

Inicialmente, ressalvo meu posicionamento de que não seria caso de conhecer deste recurso, porque a matéria de fundo tratada na ação proposta caracteriza relação jurídica afeta à Primeira Subseção de Direito Privado, nos termos do art. 5º, inciso I.25, da Resolução nº 623/2013 do C. Órgão Especial deste E. Tribunal:

*Art. 5º. A Seção de Direito Privado, formada por 19 (dezenove) Grupos, numerados ordinalmente, cada um deles integrado por 2 (duas) Câmaras, em ordem sucessiva, é constituída por 38 (trinta e oito) Câmaras, também numeradas ordinalmente, e subdividida em 3 (três) Subseções, assim distribuídas:*

*I - Primeira Subseção, composta pelas 1ª a 10ª Câmaras, com competência preferencial para o julgamento das seguintes matérias:*

(...)

***I.25 - Ações relativas a compra e venda, compromisso de compra e venda, cessão, promessa de cessão de direitos de compromissos, bem como adjudicação compulsória, que tenham por objeto coisa imóvel, ressalvadas aquelas sujeitas ao estatuto das licitações e contratos administrativos.***

Com efeito, a presente demanda envolve a revisão do contrato particular de promessa de cessão de direitos, obrigações sobre imóvel. Nada obstante a previsão da competência comum às três Subseções de Direito Privado deste Tribunal de Justiça para o julgamento do presente recurso, conforme dispõe o §3º do artigo 5º da referida Resolução, alterado pela Resolução 813/219 – *Serão da competência comum das Subseções de Direito Privado ações relativas a compromisso de compra e venda, cessão, promessa de cessão de direitos de compromissos e todos os demais feitos que, regidos pelo Direito Privado, não sejam da competência*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

*recursal de outras Seções do Tribunal de Justiça* - a interpretação sistemática dos dispositivos da Resolução nº 623/2013 e que considera todos os seus dispositivos, e não um ou outro isoladamente, autoriza concluir que o referido §3º do art. 5º, que estabelece competência comum para ações de compromisso de compra e venda, **não pode se sobrepor à divisão preferencial definida no inciso I.25 do mesmo artigo.**

Isso porque, se todas as ações de compra e venda fossem tratadas de maneira uniforme e irrestrita como de competência comum, o inciso I.25 perderia completamente sua utilidade e eficácia, tornando-se letra morta. A Resolução claramente define, no inciso I.25, que **a Primeira Subseção tem competência preferencial para o julgamento não apenas de ações relativas a compra e venda de bens imóveis, mas também o compromisso de compra e venda, ressalvadas as situações específicas de licitações e contratos administrativos.**

Portanto, extrai-se do §3º do artigo 5º que a competência comum se aplica às ações de compra e venda em caráter genérico, ou seja, envolvendo outros bens ou direitos, sem especificidade quanto à natureza dos bens imóveis.

Contudo, curvo-me ao posicionamento majoritário deste Câmara em sentido contrário, e passo à análise do recurso.

Trata-se de ação de revisão de contrato c.c. consignação em pagamento, julgada em conjunto com a ação de cobrança, a primeira movida por José Carlos Marques e outra contra Construmora –



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

Construtora e Empreendimentos Ltda, e a segunda por esta última contra os primeiros, objetivando a revisão do negócio celebrado entre as partes, para que, além do afastamento da capitalização dos juros remuneratórios, seja determinada a cobrança de juros remuneratórios de 0,25%, conforme previsão contratual, afastada a cobrança de juros moratórios em período inferior a 30 dias, de modo que descaracterizada a mora, seja determinada a devolução dos valores pagos indevidamente em dobro.

Alegam os autores que celebraram contrato para a aquisição de um apartamento da ré (unidade de nº 21, Bloco I, Residencial Ilha de Noronha), situado na Praia Grande – SP, pelo preço de R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais) tendo efetuado o pagamento de R\$ 40.000,00 à vista; R\$ 330.000,00 em 132 parcelas de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), vencendo a primeira em 15/01/2021 e as demais no mesmo dia dos meses seguintes, ocasião em que tomaram conhecimento dos encargos financeiros incidentes sobre as parcela, sendo eles: taxa de juros de 0,25% a.m. + poupança. Mencionam que, no entanto, verificaram a incidência de encargos abusivos, tais como capitalização mensal de juros/amortização negativa, fruto da Tabela Price, cobrança de juros de 1% ao mês, ou seja, acima da previsão contratual de 0,25% ao mês, além da incidência de juros moratórios sem que houvesse o transcurso do prazo de 30 dias de atraso.

A r. sentença, como visto, julgou a ação improcedente, ao argumento de que não se verifica razão para a revisão contratual, visto que *“não há qualquer desequilíbrio ou onerosidade excessiva, senão aquela oriunda da análise subjetiva de quem considera alto o valor a ser pago.”*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Respeitado o entendimento manifestado na r. sentença, tenho que procede a preliminar de cerceamento de defesa.

Efetivamente, o pronto julgamento do litígio obistou os autores, ora apelantes, de produzir prova indispensável à apreciação das teses por eles apresentadas.

Basta dizer que os apelantes, entre outras alegações, afirmam que o contrato em questão envolve a incidência de capitalização mensal de juros, através do uso da Tabela Price, sem previsão contratual, assim como a cobrança de juros remuneratórios em taxa superior à contratada, e encargos moratórios abusivos.

E a apreciação de tais alegações impõe examinar o instrumento do contrato, no mínimo para verificar a existência ou não de cláusula autorizando a capitalização.

Observe-se que o laudo contábil extrajudicial de fls. 46/66, elaborado por técnico contratado pelos apelantes, aponta não só a cobrança de “*capitalização composta de juros*” (cf. fl. 53, item “4”) como também a cobrança, pela ora apelada, de saldo devedor significativamente maior ao efetivamente devido, conforme cálculos ali apresentados (fl. 57).

Certo é que a capitalização de juros e a utilização da Tabela Price são temas que exigem uma análise técnica aprofundada, que não pode ser suprida pela simples apreciação documental, uma vez que



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

envolvem questões de fato. A complexidade dos cálculos financeiros envolvidos, especialmente em contratos de adesão, impõe a necessidade de uma perícia contábil que permita esclarecer se houve prática abusiva.

Vale mencionar, por fim, que outro não é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, aliás, fixado no julgamento do Tema Repetitivo nº 572, quanto à necessidade de produção da prova pericial em demandas análogas, como se lê:

*“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.” REsp n. 1.124.552/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Corte Especial, julgado em 3/12/2014, DJe de 2/2/2015).*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

Ainda, colaciono precedente desta E. Corte:

*PROCESSO – CERCEAMENTO DE DEFESA*

*– Ação revisional de contrato – Julgamento antecipado da lide, com decreto de improcedência da ação – Insurgência do autor ao argumento de que, intimado a especificar provas, requereu a produção de prova pericial – Pedido fundado em estudo prévio por técnica contábil a respeito da evolução do valor das prestações e do saldo devedor – Antecipação do julgamento, no entanto, asseverando a sentença ser prescindível a prova pericial requerida por se tratar de matéria de direito consistente na análise da ilegalidade das cláusulas contratuais – Cerceamento configurado – Necessidade da realização da prova pericial, para aferir a existência da cobrança de juros sobre juros, o que teria resultado da aplicação da chamada Tabela Price – Teses fixadas no Recurso Especial nº 1.224.552/RS, que julgou o Tema 572/STJ – Sentença anulada, determinada a baixa dos autos à Vara de origem para a realização de prova técnica requerida. Apelação provida. (TJSP; Apelação Cível 0002024-63.2008.8.26.0020; Relator (a): João Carlos Saletti; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/10/2019; Data de Registro: 31/10/2019).*

*AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO*

*Alegação de abusividade na cobrança de juros e capitalização ilícita Cerceamento de produção de provas reconhecido - Nulidade da sentença - Necessidade de prova pericial - Precedente vinculante do STJ - Julgamento antecipado incabível - Sentença anulada - Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1000309-68.2024.8.26.0032; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araçatuba - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/11/2024; Data de Registro: 29/11/2024).*

Assim, a r. sentença foi prolatada de forma prematura, sendo de rigor sua anulação, em razão do cerceamento de defesa verificado, para realização de perícia técnica, a fim de averiguar se os valores cobrados e de reajuste das parcelas estão em conformidade com os termos do contrato, considerando a planilha de fls. 43/45, mediante especificação dos índices aplicados e a forma de incidência, e as alegações dos autores, referentes



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

à cobrança de juros capitalizados, exorbitantes, e utilização da amortização pela Tabela Price.

Isto posto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, para anular a r. sentença, com determinação de retorno dos autos à origem para a produção de prova pericial, nos termos da fundamentação.

**ANA LUIZA VILLA NOVA**

**Relatora**