



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2026.0000260108**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003570-90.2021.8.26.0664, da Comarca de Votuporanga, em que é apelante ANTONIO CARLOS PEREIRA CAMPOS, é apelado VILAR JRE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 DÉBORA BRANDÃO (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 24 de março de 2026.

**MARIA DO CARMO HONÓRIO**  
**Relatora**  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Apelação Cível nº 1003570-90.2021.8.26.0664**

**Apelante: Antonio Carlos Pereira Campos**

**Apelado: Vilar JRE Empreendimentos Imobiliários Ltda**

V. 18027

APELAÇÃO CÍVEL. REVISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. ESTA CÂMARA, POR MEIO DE ACÓRDÃO ANTERIOR, À MÍNGUA DE CLÁUSULA CONTRATUAL CLARA, RECONHECEU IMPRESCINDÍVEL A PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL PARA VERIFICAR SE A TAXA DE JUROS DESTOAVA DA PRÁTICA DO MERCADO, SUA PERIODICIDADE E EVENTUAL CAPITALIZAÇÃO. PERÍCIA PRODUZIDA QUE SE LIMITOU À RECONSTRUÇÃO DA FORMAÇÃO DO PREÇO, MEDIANTE CONVERSÃO, EM ENCARGOS FINANCEIROS, DA DIFERENÇA ENTRE O VALOR À VISTA E O VALOR PARCELADO. INADEQUAÇÃO. FIXAÇÃO DE PREÇO PRÓPRIO PARA O IMÓVEL ALIENADO EM RAZÃO DO PAGAMENTO PARCELADO AO LONGO DE ANOS. ADMISSIBILIDADE. PRECEDENTE. ANÁLISE ESPECÍFICA SOBRE A ADEQUAÇÃO DAS COBRANÇAS AOS PARÂMETROS MERCANTIS E CONTRATUAIS. NÃO REALIZAÇÃO. MATÉRIA INSUFICIENTEMENTE ESCLARECIDA. ART. 480 DO CPC. APLICAÇÃO. SENTENÇA ANULADA. RECURSO PROVIDO.

Impõe-se a realização de nova perícia quando a matéria não estiver suficientemente esclarecida pelo primeiro laudo, em razão de omissão relevante.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença judicial (p. 564/571), cujo relatório adoto, inalterada em sede de aclaratórios (p. 630/632), por meio da qual a MM<sup>a</sup>. Juíza da 2<sup>a</sup> Vara Cível da Comarca de Votuporanga, em ação de revisão contratual, julgou parcialmente procedente o pedido, para reduzir a multa moratória prevista na cláusula 7.1.3 para 2% do valor da dívida em aberto. Pela sucumbência parcial, condenou “a parte autora no pagamento das custas processuais na proporção de 70% (setenta por cento), e a parte ré em 30%”. Em relação aos honorários advocatícios, fixou “por equidade, em favor do patrono da parte ré, o valor de R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais), e em favor do patrono da parte autora o valor de R\$1.000,00 (mil reais), observada a justiça gratuita concedida ao autor”.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Segundo o autor, ora apelante, a decisão deve ser reformada, em síntese, porque: a) “deixou de apreciar questões centrais e devidamente comprovadas nos autos, notadamente a ilegal capitalização de juros sob o regime composto, praticada por empresa não integrante do Sistema Financeiro Nacional”; b) “não se discute aqui a licitude da venda parcelada, mas o método de cálculo dos encargos financeiros, que se deu mediante a capitalização de juros no critério composto, o que é vedado à apelada por força da legislação vigente e da jurisprudência pacificada do STJ”; c) a “substituição da Tabela Price pelo Método de Gauss encontra respaldo não apenas na jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, mas também nos fundamentos técnicos da matemática financeira”; d) “a única origem da taxa de 0,625% foi a engenharia reversa adotada pelo perito, que, partindo do valor da prestação, do prazo e do capital, reconstruiu matematicamente um índice que jamais foi convencionado contratualmente”; e) embora seu assistente técnico “tenha apresentado impugnação fundamentada ao laudo (fls. 528/531), apontando vícios graves na condução da perícia, o juízo *a quo* não determinou qualquer complementação”; f) “o juízo *a quo* violou frontalmente essa diretriz vinculante, ao atribuir à controvérsia natureza jurídica, assumindo papel de intérprete técnico e afastando conclusões expressas do perito judicial nomeado nos autos”; g) “o juízo *a quo* deixou de enfrentar pontos essenciais à solução da controvérsia, mesmo após a oposição de dois embargos de declaração” (p. 636/662).

Contrarrazões apresentadas (p. 666/671).

*Não houve oposição ao julgamento virtual.*

## **É O RELATÓRIO.**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**VOTO.**

A sentença comporta anulação.

Com efeito, ao reconhecer que a perícia, ao converter a diferença entre o valor à vista, com dedução da entrada, e o valor a prazo em encargos financeiros (p. 504 e 544), deixou de considerar que a vendedora praticou diferenciação lícita de preços comerciais, fixando preço próprio para o imóvel em razão do pagamento parcelado ao longo de anos, sem que corresponda ao preço à vista acrescido de juros e correção monetária, agiu com acerto a Juíza sentenciante<sup>1</sup> (p. 567/569).

Todavia, ao desconsiderar a necessidade de apuração por técnico imparcial devidamente nomeado pelo Juízo acerca da adequação, ou não, dos valores cobrados pela vendedora incorreu a Julgadora em “error in procedendo”.

Isso porque, levando em conta a redação obscura da avença firmada entre as partes, esta Câmara, ao anular decisão anterior, determinou expressamente a realização de prova pericial para verificar se a taxa de juros destoava da prática do mercado, sua periodicidade e eventual capitalização; enfim, se havia abusividade nas cobranças das parcelas, conforme invocado pela compradora (p. 288/291).

Na oportunidade, inclusive, citou-se precedente, segundo o qual “configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado do mérito sem que se permita à parte comprovar, por prova pericial, a correspondência entre os valores cobrados para atualização das parcelas pela requerida e o quanto disposto no contrato, bem como sobre a ocorrência de capitalização de juros” (TJSP; Apelação Cível 1042942-

<sup>1</sup> A propósito: “Compromisso de venda e compra. Revisão contratual. (...). Valor contratado superior ao que a adquirente entende deveria ser o preço à vista. Abuso não configurado. Pagamento parcelado. Impossibilidade de interferência na formação do preço. (...). Recurso improvido” (TJSP; Apelação Cível 1001317-47.2020.8.26.0153; Relator: Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 21/11/2022).



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

94.2018.8.26.0100, de minha relatoria; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 10/03/2020).

Mesmo assim, o laudo pericial produzido nos autos (p. 431/456) limitou-se à reconstrução da formação do preço, sem examinar de modo específico e conclusivo a aderência das majorações sucessivas das prestações aos parâmetros mercantis e contratuais.

Não estando, em razão disso, suficientemente esclarecida a matéria, exsurge a necessidade de realização de uma nova perícia, nos termos do artigo 480 do Código de Processo Civil<sup>2</sup>.

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, a fim de anular a sentença e determinar o retorno dos autos ao Juízo de origem, para a produção de uma nova perícia.

**MARIA DO CARMO HONÓRIO**

Relatora

<sup>2</sup> 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.