



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2018.0000444738

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0021284-34.2012.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é apelante/apelado HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A, são apelados/apelantes IRINEU THEODORO DE SOUZA e MARIA DA PENHA DA SILVA SOUZA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: RETRATAÇÃO ACOLHIDA na forma do art. 1.030, inciso II, do CPC anulando o V.Acórdão de fls. 231/236, bem como da R.Sentença de fls. fls. 126/127v, determinando a realização da prova pericial na origem.

, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 15 de junho de 2018.

**Rosangela Telles**  
**Relatora**  
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**VOTO Nº: 10659**

**APELAÇÃO Nº: 0021284-34.2012.8.26.0361**

**APELANTES: IRINEU THEODORO DE SOUZA E OUTRA SOUZA / HELBOR  
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

**APELADOS: OS MESMOS**

**COMARCA: MOGI DAS CRUZES**

**JUIZ: MARCOS ALEXANDRE SANTOS AMBROGI**

**APELAÇÃO. RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO CONTRA V. ACÓRDÃO PROFERIDO EM APELAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER E REPETIÇÃO DE INDÉBITO.** Em respeito ao exarado pela I.Ministra Relatora LAURITA VAZ, entendo pela necessidade de se anular o V.Acórdão de fls. 231/236, bem como da r.sentença de fls. fls. 126/127v, determinando a realização da prova pericial, *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. RETRATAÇÃO ACOLHIDA na forma do art. 1.030, inciso II, do CPC anulando o V.Acórdão de fls. 231/236, bem como da R.Sentença de fls. fls. 126/127v, determinando a realização da prova pericial na origem.*

Trata-se de recursos de apelação interpostos contra a r. sentença de fls. 126/127v, que julgou improcedentes os pedidos formulados pelos autores e parcialmente procedentes os pedidos da ré para, resolvendo o contrato e compensando os valores devidos, reintegrá-la na posse do imóvel. Ainda,



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

condenou os autores ao pagamento de indenização pela ocupação do imóvel a partir da constituição em mora, bem como a ré à devolução de 65% do valor adimplido, como condição para recuperação da posse. Em razão da sucumbência majoritária dos autores, condenou-os ao pagamento de 90% das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, estes fixados em 09% do valor correto da causa, já operada a compensação (STJ, Súmula 306).

Os autores interuseram dois recursos de embargos de declaração, ambos rejeitados. No segundo foram condenados ao pagamento de 1% de multa.

Sustenta a ré (fls. 141/145), em síntese, que a r. sentença deve ser reformada para julgar procedente a reconvenção, reconhecendo a responsabilidade dos compromissários compradores pela resilição do pacto, determinar a pronta reintegração da apelante na posse do bem e limitar ao percentual de 70% a restituição dos valores pagos a ela pelos autores, condenando-os ainda, ao pagamento pela fruição do bem em 1% sobre o valor real do imóvel, desde a entrega das chaves até a efetiva desocupação do imóvel, além do IPTU e condomínio do período e fixação de honorários em ambas as demandas. Busca a reforma do r. *decisum*.

Os autores sustentam, em síntese, que conforme comprovado, já quitaram o compromisso de compra e venda, bem como têm direito à repetição do indébito em virtude da falta de previsão contratual para a capitalização mensal de juros no pagamento das parcelas. **Aduzem que a amortização efetivada pela Tabela *Price* abarca em seu bojo capitalização mensal, que é vedada pela súmula 121 do STF. O saldo devedor não foi corrigido pelos mesmos índices aplicados as parcelas.** Reiteraram os pedidos da exordial e, subsidiariamente, pretendem seja devolvido 100% dos valores adimplidos sem direito à retenção, com juros remuneratórios de 1% ao mês e correção monetária, desde o efetivo desembolso. Buscam, ainda, afastar a multa de 1% imposta.

Foram apresentadas contrarrazões a fls. 204/206 e 214/220.

No V.Acórdão de fls. 231/236, de relatoria desta magistrada, a E.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Turma julgadora negou provimento ao recurso dos autores, e não conheceu o recurso da ré.

Interposto o recurso especial pelos autores, foi proferida r. decisão de fls. 261, negando-se seguimento.

Na sequência, os autores interpuseram agravo contra a r. decisão denegatória. Sobreveio a r. decisão monocrática da I. Ministra Laurita Vaz, indicando para que se observasse as disposições dos artigos 1040 e 1041 do CPC, devolvendo-se os autos a este E. Tribunal.

A Ilustre Presidência desta Seção de Direito Privado aludiu ao acórdão paradigma prolatado no REsp 1124552, determinando o retorno a esta C. Câmara.

**É o relatório.**

Conforme se extrai do contrato de fls. 16/17, cláusula 2ª, item “e”, de fato foi pactuado que as prestações serão reajustadas mensalmente pelo índice IGP-M, fornecido pela Fundação Getúlio Vargas, acrescida de 1% ao mês, de acordo com a Tabela Price.

No concernente à Tabela Price, consoante Tema 572 do C.STJ, assim fora fixada a tese sob a sistemática dos recursos repetitivos: *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.*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*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<sup>1</sup>.*

Portanto, em que pese a ausência de tese de cerceamento de defesa pelos autores, em respeito ao exarado pela I.Ministra Relatora, entendo pela necessidade de se anular o V.Acórdão de fls. 231/236, bem como a r.sentença de fls. fls. 126/127v, **determinando a realização da prova pericial, 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.**

Posto isso, pelo meu voto, **ACOLHO A RETRATAÇÃO E DOU POR PREJUDICADOS AMBOS OS RECURSOS DE APELAÇÃO, determinando o retorno dos autos à origem para realização da prova pericial. Via de consequência, restam anulados o V.Acórdão de fls. 231/236, bem como a r.sentença de fls. fls. 126/127v.**

**Alerto que não é necessária a interposição de embargados de declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.**

**ROSANGELA TELLES**

**Relatora**

<sup>1</sup> [http://www.stj.jus.br/repetitivos/temas\\_repetitivos/pesquisa.jsp](http://www.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp)