

## TJ-SP mantém decisão que reconheceu erro de cálculo de construtora em cobrança de contrato imobiliário

A 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo manteve a decisão que reconheceu o erro de cálculo de uma construtora na cobrança decorrente da venda de um imóvel.

Na primeira instância, foi feita perícia contábil que apontou que o saldo devedor correto a ser pago pelos autores da ação era de R\$ 38.922,87, enquanto a empresa alegava que a dívida era de R\$ 90.109,26.

No recurso, a construtora sustentou que não houve prática abusiva no contrato, visto que a parte contrária recebeu informação clara e precisa sobre os termos do documento. Também alegou que o perito fez cálculos a partir do sistema de amortização constante (SAC), e não do efetivamente contratado, que foi o sistema de amortização constante com juros simples.

A construtora argumentou que a diferença sutil de denominação entre o sistema adotado contratualmente e o usado pela perícia justifica a discrepância de valores.

Porém, ao analisar o caso, a relatora, desembargadora Hertha Helena de Oliveira, destacou que o perito esclareceu que foram aplicados juros de 1% cumuladamente a cada mês, mas eles deveriam ter sido aplicados mensalmente sobre o valor original da prestação e do saldo devedor de maneira simples.

“Com efeito, a apelante discorreu sobre o sistema de amortização afirmando que ‘neste modelo de amortização, se a parte dos juros mensalmente incidente durante o contrato é sempre calculada mês a mês multiplicando-se a taxa avençada pelo saldo devedor (capital), não haverá juros sobre juros, mas sim a incidência de tal encargo apenas sobre o capital, deduzida a amortização da prestação anterior’. Nesse contexto, nada nos autos infirma a conclusão e os cálculos do perito judicial, que foram suficientemente fundamentados”, escreveu a relatora.

Os autores da ação foram representados pelo advogado **Rafael Rocha Filho**.

**Clique [aqui](#) para ler a decisão**  
**Processo 1005195-85.2021.8.26.0624**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-nov-21/tj-sp-mantem-decisao-que-reconheceu-erro-de-calculo-de-construtora-em-cobranca-de-contrato-imobiliario/>

