

TJ-SP manda refazer perícia omissa sobre juros em compra de imóvel

13/04/2026

A elaboração de um laudo pericial incompleto, que deixa de esclarecer os métodos de cálculo de juros e a sua adequação às práticas de mercado, inviabiliza o julgamento seguro do mérito. Nesses casos, impõe-se a anulação da sentença e a produção de uma nova prova técnica.

Com base neste entendimento, a 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deu provimento a um recurso e anulou uma sentença sobre a revisão de um contrato de compra de imóvel. O tribunal determinou o retorno do processo à origem para a elaboração de uma nova perícia. A decisão do colegiado foi unânime.

O litígio teve origem em uma ação ajuizada por um comprador contra uma imobiliária. O autor questionou a forma de cobrança no parcelamento de um lote urbano. Ele afirmou que a empresa, embora não faça parte do sistema financeiro, embutiu juros capitalizados de forma composta nas parcelas por meio da [Tabela Price](#).

A Tabela Price é um sistema de amortização no qual as prestações são constantes, mas prevê cobrança de [juros sobre juros \(capitalização composta\)](#). A empresa argumentou que não havia juros abusivos e que a diferença entre o valor à vista e a prazo constituía uma lícita prática comercial.

Durante a tramitação em primeira instância, a juíza de primeiro grau determinou a produção de um laudo técnico para sanar a dúvida. O perito, no entanto, adotou um método de engenharia reversa: calculou a diferença entre o preço à vista e a prazo e deduziu uma taxa de juros mensal de 0,625%, embora o contrato não tivesse uma cláusula expressa com esse índice.

Mesmo com o documento incompleto, a magistrada validou a cobrança e julgou o pedido de revisão improcedente, considerando a situação uma diferenciação lícita de preços.

O autor da ação recorreu ao TJ-SP. Ele pediu a anulação da sentença e o recálculo da dívida por meio do Método de Gauss, que, ao contrário da Tabela Price, é um sistema de amortização linear baseado exclusivamente na aplicação de juros simples, o que evita a cobrança de juros sobre juros.

Sentença açodada





A desembargadora Maria do Carmo Honório, relatora da ação no TJ-SP, concordou com a necessidade de reabrir a fase probatória. Ela explicou que a primeira instância errou ao julgar o caso sem que as dúvidas técnicas estivessem totalmente esclarecidas.

Conforme apontou a magistrada, o próprio tribunal já havia ordenado a verificação exata sobre o uso de juros, sua periodicidade e eventual capitalização indevida.

“Mesmo assim, o laudo pericial produzido nos autos 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”, avaliou a relatora.

O tribunal aplicou o artigo 480 do [Código de Processo Civil](#), que autoriza o juízo determinar uma nova perícia quando a matéria não estiver suficientemente esclarecida, para invalidar a sentença. Segundo concluiu o acórdão, será necessário um novo estudo técnico para definir se a imobiliária praticou abusos no financiamento direto.

“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”, concluiu a magistrada.

Os advogados **Giovana Mazete Flôres** e **Thiago Fernando Grassato** atuaram na causa pelo comprador.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão

Apelação Cível 1003570-90.2021.8.26.0664

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-abr-13/tj-sp-manda-refazer-pericia-omissa-sobre-juros-em-compra-de-imovel/>