Valor: R$ 100.674,78
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 16/10/2026 13:57:19

PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Gabinete do Desembargador Antônio Cézar Meneses

Valor: R$ 100.674,78
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 16/10/2026 13:57:19

Agravo de Instrumento nº 5827713-59.2026.8.09.0011

Comarca de Aparecida de Goiânia

Agravante: ----------

Agravado: ----------

Relator: Desembargador Antônio Cézar Meneses

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO IMOBILIÁRIO. INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. PREMISSA FÁTICA CONTRARIADA PELOS AUTOS. DEPÓSITO JUDICIAL DO VALOR INCONTROVERSO. TABELA PRICE EXPRESSAMENTE PACTUADA. SÚMULA 84 DO TJGO. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento contra decisão que, em ação revisional de contrato de compra e venda de imóvel com financiamento direto pela incorporadora, autorizou o depósito judicial das parcelas no valor incontroverso, sem afastar os efeitos da mora, e inverteu o ônus da prova com base na relação de consumo e na alegação de que o autor não possuía o contrato.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) saber se estão presentes os requisitos para a inversão do ônus da prova prevista no art. 6º, VIII, do CDC; e (ii) saber se é cabível o depósito judicial do valor incontroverso na ação revisional.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A inversão do ônus da prova prevista no art. 6º, VIII, do CDC nãoé automática. Depende da verossimilhança das alegações ou da hipossuficiência do consumidor, aferidas nas circunstâncias concretas da demanda.

Valor: R$ 100.674,78
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 16/10/2026 13:57:19

4. Os autos contrariam a premissa de que o autor não possuía ocontrato. Estão instruídos com a escritura pública do financiamento, o contrato original, o instrumento de cessão, o demonstrativo de pagamentos e parecer contábil que reconstrói a evolução do débito.

5. Se for necessário obter dados em poder da credora, cabe ao Juízo de origem, após a delimitação das questões de fato, determinar a exibição de documentos ou a distribuição diversa do ônus quanto a fatos determinados.

6. O art. 330, § 3º, do CPC determina que o valor incontroversocontinue a ser pago no tempo e modo contratados, o que não se compatibiliza com a substituição do pagamento à credora por depósito judicial.

7. O valor indicado como incontroverso decorre do afastamento daTabela Price e do reajuste mensal pelo IPCA, ambos expressamente pactuados. A mera utilização da Tabela Price por incorporadora não integrante do SFN nem do SFI não configura ilegalidade (Súmula 84 do TJGO), o que afasta, em cognição sumária, a probabilidade do direito.

8. O depósito judicial priva a credora do recebimento das parcelasnas datas contratadas e causa prejuízo, ainda que sem efeito liberatório e sem afastamento da mora.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido.

Tese de julgamento: “1. A inversão do ônus da prova prevista no art. 6º, VIII, do CDC exige fundamentação concreta sobre a verossimilhança das alegações ou a hipossuficiência do consumidor, não bastando a existência de relação de consumo. 2. Na ação revisional de financiamento imobiliário, o valor incontroverso deve continuar a ser pago no tempo e modo contratados, sem substituição por depósito judicial, sobretudo quando ausente a probabilidade do direito invocado.”

Dispositivos relevantes citados: CDC, art. 6º, VIII; CPC, arts. 300, 330, §§ 2º e 3º, 357, III, 373, I e II, e § 1º, 396, 399, 932, V, "a", e 1.015, I e XI; Lei 9.514/1997, arts. 2º e 22, § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas 380 e 568; TJGO, Súmula 84; STJ, AgInt no AREsp 2.604.539/MS; TJGO, AI 5365035-43.2025.8.09.0000; TJGO, AI 5140248-38.2026.8.09.0051.

Valor: R$ 100.674,78

Decisão Monocrática

1. Caso em exame

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto por **----------** contra a decisão proferida pelo Juízo da 6ª Vara Cível da comarca de Aparecida de Goiânia, nos autos

Valor: R$ 100.674,78
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 16/10/2026 13:57:19

da ação revisional de contrato com pedido de tutela de urgência e consignação judicial nº 5384805-52.2026.8.09.0011, ajuizada por **----------**.

Na origem, a parte autora ajuizou ação revisional de contrato imobiliário, sob a alegação de capitalização mensal de juros pela Tabela Price e de correção monetária cumulativa pelo IPCA. Liminarmente, requereu a suspensão da exigibilidade das parcelas, o recálculo das parcelas pelo MAJS, a consignação judicial dos valores e a proibição de negativação. Pediu, ainda, a inversão do ônus da prova.

A decisão agravada (evento 14 dos autos de origem) foi de parcial deferimento da tutela de urgência para autorizar a consignação das parcelas no valor incontroverso, sem afastar os efeitos da mora. Também inverteu o ônus da prova e determinou que a parte ré apresentasse o contrato no prazo da contestação, diante da incidência do Código de Defesa do Consumidor e da alegação da parte autora de não possuir o documento.

Nas razões recursais, a parte agravante sustenta que a inversão do ônus da prova se baseou em premissa equivocada, pois a inicial contém a escritura pública do negócio, parecer contábil e memória de cálculo. Afirma que não há verossimilhança nem hipossuficiência que justifiquem a medida, a qual lhe impõe prova negativa antes da contestação e da definição dos fatos controvertidos. Subsidiariamente, requer que a inversão alcance apenas os documentos sob sua posse exclusiva.

Sobre a consignação judicial, alega que não houve recusa ao recebimento das parcelas nem foram preenchidos os requisitos dos arts. 335 do Código Civil e 300 do Código de Processo Civil. Defende que a suposta abusividade da Tabela *Price* depende de prova técnica. Também invoca sua solidez financeira para afastar o risco de não restituição dos valores e aponta prejuízo ao fluxo financeiro do empreendimento.

Requer a concessão de efeito suspensivo e, ao final, o provimento do recurso para afastar a inversão do ônus da prova e a autorização da consignação judicial.

Preparo regular (evento 01, arquivo 02).

A decisão liminar (evento 7) foi de deferimento parcial do efeito suspensivo, restrito ao capítulo que inverteu o ônus da prova.

Em contrarrazões (evento 13), a parte agravada suscita ilegitimidade recursal da empresa ----------., indicada na qualificação do recurso, violação ao princípio da dialeticidade quanto ao depósito e ausência de interesse recursal em relação à suspensão da cobrança e ao efeito liberatório dos depósitos. Sustenta, no mérito, que os dados relativos à evolução do saldo devedor permanecem sob domínio da credora, especialmente quanto ao período anterior à cessão, e que o depósito do valor incontroverso encontra fundamento no art. 330, §§ 2º e 3º, do CPC. Subsidiariamente, requer a manutenção da ordem de apresentação dos documentos contratuais.

2. Admissibilidade

Valor: R$ 100.674,78
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
Usuário: - Data: 16/10/2026 13:57:19

A preliminar de ilegitimidade recursal não procede. O preâmbulo do agravo, o cadastro processual e o preparo identificam como parte agravante ----------, ré na ação de origem. ----------., embora indicada no tópico destinado à qualificação das partes, não integra a demanda originária. A referência isolada a essa pessoa jurídica configura erro material e não altera a identificação da parte que interpôs o recurso nem compromete o contraditório.

Em situação análoga, o TJGO assentou que “a divergência na denominação do exequente, quando evidenciada a identidade do credor, configura erro material sanável, não ensejando ilegitimidade ativa” (TJGO, AI 5140248-38.2026.8.09.0051, relator des. Guilherme Gutemberg Isac Pinto, 5ª Câmara Cível, j. 28/04/2026).

Também não há violação ao princípio da dialeticidade. Embora o capítulo relativo ao depósito contenha referências estranhas aos autos, a parte agravante impugna a autorização concedida pelo Juízo de origem e sustenta que o depósito de quantia inferior à contratada não poderia ser admitido sem prévia demonstração da abusividade dos encargos. Há, portanto, correspondência suficiente entre a decisão e a insurgência recursal.

Falta interesse recursal, contudo, quanto aos pedidos de afastamento da suspensão da cobrança e de reconhecimento da ausência de efeito liberatório do depósito. A decisão não suspendeu a cobrança e expressamente preservou os efeitos da mora. A própria parte agravante afirma que não se insurge contra a rejeição da suspensão da exigibilidade contratual e do afastamento da mora. Não há sucumbência nesses pontos.

O recurso comporta conhecimento quanto aos demais capítulos, pois impugna tutela provisória e decisão que redistribuiu o ônus da prova, nos termos do art. 1.015, I e XI, do CPC.

O julgamento monocrático tem amparo no art. 932, V, "a", do CPC, diante da Súmula 84 do TJGO, e na Súmula 568 do STJ, aplicada por analogia, diante do entendimento dominante sobre as matérias. Ademais, a apreciação unipessoal atende aos princípios da celeridade e da economia processual, sem prejuízo às partes, pois eventual insurgência poderá ser submetida ao órgão colegiado mediante agravo interno.

3. Questões em discussão

Há duas questões em discussão: (i) a presença dos requisitos para a inversão do ônus da prova prevista no art. 6º, VIII, do CDC; e (ii) o cabimento do depósito judicial do valor incontroverso na ação revisional.

4. Razões de decidir

Valor: R$ 100.674,78
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 16/10/2026 13:57:19

4.1. Inversão do ônus da prova

A incidência do Código de Defesa do Consumidor não determina automaticamente a inversão do ônus da prova. A medida prevista no art. 6º, VIII, do CDC exige verossimilhança das alegações ou hipossuficiência da parte consumidora, aferidas a partir das circunstâncias concretas da demanda.

O Superior Tribunal de Justiça assentou que a inversão “não é automática, dependendo da constatação, pelas instâncias ordinárias, da presença ou não da verossimilhança das alegações e da hipossuficiência do consumidor” (STJ, AgInt no AREsp 2.604.539/MS, relator min. Marco Buzzi, 4ª Turma, j. 30/09/2024).

No caso, a decisão adotou como fundamentos a existência da relação de consumo e a afirmação de que a parte autora não possuía o contrato. A primeira circunstância não autoriza, isoladamente, a inversão. A segunda é incompatível com os elementos dos autos.

A petição inicial não afirma que a parte autora esteja desprovida do contrato. O pedido de inversão se apoia na alegação de que a parte ré detém a memória de cálculo, o extrato de amortizações e outros documentos necessários à apuração da evolução do débito, além de referência genérica à hipossuficiência dos consumidores perante as incorporadoras.

A documentação apresentada com a inicial permite delimitar a relação contratual e a tese revisional. A parte autora juntou o instrumento particular de compra e venda firmado pela cedente em 2020 (evento 1, arquivo 7, autos de origem), o instrumento de cessão de direitos (evento 1, arquivo 6, autos de origem) e a Escritura Pública de Compra e Venda com Financiamento Imobiliário e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária, lavrada em 04/10/2024 (evento 1, arquivo 5, autos de origem). A escritura registra saldo a financiar de R$ 619.150,72, 269 parcelas mensais de R$ 4.127,23, juros de 0,4860% ao mês, adoção da Tabela Price e reajuste mensal pelo IPCA.

Também foram apresentados o demonstrativo de pagamentos emitido pela parte ré em 11/03/2026, com indicação das parcelas pagas, vincendas e do saldo a receber (evento 1, arquivo 8, autos de origem), e parecer contábil acompanhado de apêndice, no qual se reconstrói a evolução do financiamento desde a contratação original, inclusive quanto às parcelas anteriores à cessão, e se quantifica a diferença que fundamenta a pretensão revisional (evento 1, arquivos 9 e 10, autos de origem).

Esses elementos contrariam a premissa fática adotada na decisão e demonstram que a parte autora dispunha de documentação suficiente para identificar as condições contratuais, formular a tese revisional e quantificar a pretensão.

Este Tribunal, em controvérsia semelhante, afastou a inversão por considerar necessária fundamentação concreta quanto à hipossuficiência técnica ou à dificuldade de produção da prova pelo consumidor (TJGO, AI 5365035-43.2025.8.09.0000, relator des. Fernando de Mello Xavier, 5ª Câmara Cível, j. 02/07/2025).

Valor: R$ 100.674,78
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
Usuário: - Data: 16/10/2026 13:57:19

As contrarrazões apontam que o demonstrativo fornecido pela parte ré não discrimina juros, amortização e correção monetária de cada parcela e tem início na parcela 8, primeira paga pela parte autora, bem como que os autos não contêm os documentos relativos à formação do saldo de R$ 619.150,72, constituído antes da cessão. O demonstrativo, de fato, tem início na parcela 8, a primeira paga pela parte autora.

Essas circunstâncias não restabelecem, contudo, o fundamento da inversão genérica determinada na origem. O apêndice do parecer contábil reconstrói o período anterior à cessão com base nas condições do contrato original e na variação do IPCA, circunstância que permitiu à parte autora formular e quantificar a pretensão apesar da ausência dos dados analíticos da credora.

A eventual necessidade de confrontar o cálculo apresentado pela parte autora com os dados efetivamente utilizados pela credora pode justificar a exibição de documentos, nos termos dos arts. 396 e 399 do CPC, ou, se presentes os requisitos legais, a distribuição diversa do ônus da prova quanto a fatos determinados, mediante decisão fundamentada, conforme o art. 373, § 1º, do CPC. A definição dessas providências compete ao Juízo de origem após a delimitação das questões de fato e dos meios de prova, na forma do art. 357, III, do CPC.

Não cabe, neste recurso, substituir a inversão genérica por redistribuição específica ainda não examinada pelo Juízo de origem. A determinação para que a parte ré apresente o contrato no prazo da contestação também não integra a matéria devolvida, pois não foi objeto de impugnação autônoma.

Prevalece, neste momento processual, a distribuição prevista no art. 373, I e II, do CPC.

4.2. Depósito do valor incontroverso

O art. 330, §§ 2º e 3º, do CPC exige que a parte autora, na ação destinada à revisão de obrigação decorrente de financiamento, discrimine as obrigações controvertidas, quantifique o valor incontroverso e continue a pagá-lo no tempo e modo contratados. A norma não autoriza a substituição desse pagamento por depósito em juízo. No caso, a escritura prevê o pagamento por boletos emitidos pela credora e veda outra forma de pagamento (cláusula sétima, parágrafo quarto, evento 1, arquivo 5, autos de origem).

Além disso, não há, em cognição sumária, probabilidade do direito (art. 300 do CPC) que justifique o depósito de quantia inferior à contratada. O valor indicado como incontroverso foi calculado com a substituição da Tabela Price pelo MAJS e com a incidência do IPCA apenas sobre o valor fixo da parcela.

A Tabela Price foi expressamente pactuada em financiamento concedido com recursos próprios pela incorporadora, pessoa jurídica não integrante do Sistema

Valor: R$ 100.674,78
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 16/10/2026 13:57:19

Financeiro Nacional nem do Sistema de Financiamento Imobiliário, hipótese em que sua mera utilização não configura ilegalidade (Súmula 84 do TJGO). O reajuste mensal das parcelas pelo IPCA também foi expressamente pactuado, com amparo no art. 46 da Lei 10.931/2004 (cláusula sétima, alínea “a” e parágrafo primeiro, evento 1, arquivo 5, autos de origem). Eventual cobrança em desacordo com essas condições depende de prova a ser produzida na instrução.

O depósito também causa prejuízo à credora, ainda que sem efeito liberatório e sem afastamento da mora. Enquanto a quantia permanece em conta judicial, a credora deixa de recebê-la nas datas contratadas, e a escritura prevê a cessão e a securitização dos recebíveis como meio de captação dos recursos necessários à sustentação do próprio financiamento (cláusula segunda, alíneas “b” e “c”, evento 1, arquivo 5, autos de origem). O depósito comprovado no evento 29, aliás, corresponde ao valor integral da parcela de agosto de 2026, que permaneceu em conta judicial sem ser recebida pela credora.

Esses elementos, examinados após o contraditório, conduzem a conclusão diversa da adotada na decisão liminar (evento 7). Impõe-se, portanto, a reforma da decisão também nesse capítulo.

5. Dispositivo

Ao teor do exposto, **conheço em parte do recurso e, nessa extensão, doulhe provimento** para afastar a inversão do ônus da prova, mantida a distribuição prevista no art. 373, I e II, do CPC, e revogar a autorização de depósito judicial das parcelas, que deverão ser pagas no tempo e modo contratados, nos termos do art. 330, § 3º, do CPC.

Comunique-se o teor desta decisão ao juízo de origem.

Intimem-se.

Transitada em julgado, arquivem-se os autos, com as devidas baixas.

Datado e assinado eletronicamente.

/ME