Valor: R$ 111.415,22
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 13/11/2026 17:08:19

PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº	:	5882549-79.2026.8.09.0011
COMARCA	:	APARECIDA DE GOIÂNIA
AGRAVANTE		
AGRAVADO		

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REVISIONAL DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA CUMULADA COM CONSIGNAÇÃO JUDICIAL. TUTELA DE URGÊNCIA. DEPÓSITO JUDICIAL INTEGRAL DAS PARCELAS CONTRATUAIS. SUSPENSÃO DOS EFEITOS DA MORA. TABELA *PRICE*. CONTRATO IMOBILIÁRIO. CONSTRUTORA NÃO INTEGRANTE DO SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL OU DO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO. SÚMULA 84 DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS. TEMA 572 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. NECESSIDADE DE PROVA TÉCNICA. PROBABILIDADE DO DIREITO NÃO DEMONSTRADA. DECISÃO REVOGADA. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que, em ação revisional de promessa de compra e venda cumulada com consignação judicial, indeferiu o depósito do valor incontroverso, mas deferiu parcialmente a tutela de urgência para autorizar o depósito judicial integral das parcelas vencidas e vincendas, impedindo, enquanto pontuais os depósitos, a negativação do nome da autora e a prática de atos expropriatórios relacionados ao imóvel.

II. TEMA EM DEBATE

2.1. Definir se é cabível autorizar o depósito judicial integral das parcelas contratadas para suspenderos efeitos da mora, sem recusa injustificada das credoras ao recebimento.

2.2. Aferir se a utilização da *Tabela Price* por construtora não integrante do Sistema Financeiro Nacional ou do Sistema Financeiro Imobiliário, por si só, demonstra a probabilidade do direito necessária à tutela de urgência.

Valor: R$ 111.415,22
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 13/11/2026 17:08:19

III. RAZÕES DE DECIDIR

3.1. A consignação judicial destina-se a superar obstáculo ao pagamento e pressupõe alguma dashipóteses previstas no artigo 335 do Código Civil, não bastando a simples propositura de ação revisional para substituir o pagamento direto pelo depósito judicial.

3.2. A suspensão excepcional dos deveres contratuais exige demonstração cumulativa da probabilidadedo direito e do perigo de dano, nos termos do artigo 300 do Código de Processo Civil.

3.3. A tese de nulidade da *Tabela Price* fundada exclusivamente na circunstância de a construtora não integrar o Sistema Financeiro Nacional ou o Sistema Financeiro Imobiliário não se sustenta, em cognição sumária, diante da Súmula 84 deste Tribunal e do Tema 572 do Superior Tribunal de Justiça.

3.4. A mera utilização da *Tabela Price* em contratos imobiliários celebrados por pessoas jurídicas não integrantes do Sistema Financeiro Nacional ou do Sistema Financeiro Imobiliário, desde que expressamente pactuada, não configura ilegalidade.

3.5. A eventual capitalização indevida de juros demanda interpretação das cláusulas contratuais eprodução de prova técnica, por se tratar de matéria fática e técnico-contábil.

3.6. No caso, a *Tabela Price* foi expressamente pactuada, e a inicial sustenta a nulidade do método por sua própria natureza matemática, premissa insuficiente para demonstrar, desde logo, a probabilidade do direito.

3.7. O laudo particular, produzido unilateralmente e sem contraditório, não identifica concretamenteparcela insuficiente para cobrir juros, amortização negativa ou outro elemento demonstrativo da cobrança impugnada, razão pela qual não supre a necessária apuração técnica.

3.8. A falta de probabilidade do direito impede a manutenção da tutela de urgência, ainda que odepósito judicial autorizado tenha sido integral.

IV. DISPOSITIVO E TESE

4. Recurso conhecido e provido para revogar a decisão agravada.

Tese de julgamento:

1. A ação revisional, por si só, não autoriza a substituição do pagamento direto pelo depósito judicial nem afasta os efeitos da mora. 2. A mera utilização da *Tabela Price* em contrato imobiliário celebrado por pessoa jurídica não integrante do Sistema Financeiro Nacional ou do Sistema Financeiro Imobiliário, desde que expressamente pactuada, não configura ilegalidade. 3. A demonstração de eventual capitalização indevida de juros em *Tabela Price* exige interpretação contratual e prova técnica, não bastando alegação abstrata sobre a natureza matemática do método. 4. A falta de probabilidade do direito impede a concessão ou manutenção da tutela de urgência, ainda que presente alegação de risco decorrente da mora contratual.

Valor: R$ 111.415,22
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 13/11/2026 17:08:19

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 335; CPC, arts. 4º e 300; STJ, Súmula 380; TJGO, Súmula 84.

Jurisprudência relevante citada: Súmula 380; TJGO, Súmula 84. STJ, Tema 572.

DECISÃO MONOCRÁTICA

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por ----------/----------contra a decisão proferida pela Juíza de Direito da 4ª Vara Cível da comarca de Aparecida de Goiânia, Dra. Christiane Gomes Falcão Wayne, nos autos da *ação revisional de contrato cumulada com consignação judicial* (nº 5530789-67.2026.8.09.0011) ajuizada por ----------.

A decisão agravada tem o seguinte teor:

A concessão da tutela de urgência, nos termos do artigo 300 do Código de Processo Civil, subordina-se à demonstração da probabilidade do direito e do perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.
No caso, embora a tese autoral sobre a ilegalidade da capitalização de juros por construtoras não integrantes do SFN/SFI encontre amparo na jurisprudência, o Superior Tribunal de Justiça já firmou o entendimento de que o depósito apenas da parte incontroversa da dívida não é suficiente para afastar os efeitos da mora.
Para a elisão da mora, é necessário o depósito do valor integral da parcela contratada ou a prestação de caução idônea sobre a parte controversa, o que não foi o pedido principal da parte autora. Portanto, o pedido de depósito em valor inferior ao contratado deve ser indeferido.
Contudo, o pedido subsidiário de afastamento dos efeitos da mora merece acolhida, desde que condicionado ao depósito do valor integral das parcelas, e das eventuais parcelas atrasadas, conforme pactuado.

Tal medida resguarda o direito de ambas as partes, pois impede a negativação do nome do autor e a consolidação da propriedade enquanto se discute a legalidade do contrato, ao mesmo tempo em que garante o crédito das requeridas caso a demanda seja julgada improcedente.

Ante o exposto, INDEFIRO o pedido de depósito do valor incontroverso e DEFIRO PARCIALMENTE a tutela de urgência em seu pedido subsidiário para:

a) AUTORIZAR a parte autora a realizar o depósito judicial do valor integral das parcelasvincendas e já vencidas, conforme previsto no contrato, devendo os depósitos serem comprovados mensalmente nos autos;

b) DETERMINAR que, enquanto realizados os depósitos integrais de forma pontual, asrequeridas se abstenham de incluir o nome do autor em cadastros de proteção ao crédito e de

Valor: R$ 111.415,22
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
Usuário: - CÂMARA CÍVEL - Data: 13/11/2026 17:08:19

praticar atos expropriatórios relacionados ao imóvel objeto do litígio, sob pena de multa diária de R$ 500,00 (quinhentos reais), limitada a 30 (trinta) dias.

c) Não comprovado o depósito judicial do mês nos autos, automaticamente os efeitos da tutelade urgência serão suspensos, independentemente de nova decisão.

Deixo de designar a audiência de conciliação prevista no artigo 334 do Código de Processo Civil, em atenção aos princípios da celeridade e economia processual. A experiência em casos análogos demonstra que a tentativa de autocomposição em audiência preliminar costuma ser infrutífera, servindo apenas para retardar a marcha processual, o que não impede, contudo, que as partes transijam a qualquer tempo no curso do feito.

CITEM-SE as requeridas para, querendo, apresentar contestação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de revelia.
Intimem-se.

Cumpra-se.

Inconformadas, as agravantes formulam pedido de efeito suspensivo ao recurso. Em suas razões recursais, alegam que a demanda originária objetiva a revisão do contrato de compra e venda com alienação fiduciária relativo ao imóvel, sob o fundamento de ilegalidade da tabela *Price* e da capitalização mensal de juros. Sustentam que a consignação pressupõe recusa injustificada do credor, circunstância não demonstrada nos autos, pois permanecem dispostas a receber as parcelas nos moldes contratados. Sublinham que a ação revisional pode prosseguir sem modificação da forma de pagamento e que a mera discussão das cláusulas contratuais não afasta a mora, conforme dispõe a Súmula 380 do Superior Tribunal de Justiça. Asseveram que a controvérsia sobre a abusividade dos encargos exige dilação probatória e não justifica, neste momento processual, a alteração unilateral da forma de adimplemento. Destacam que a decisão impede o recebimento direto das parcelas, sem autorizar o levantamento dos valores depositados, circunstância que compromete o fluxo financeiro das empresas, embora o recorrido possa efetuar os pagamentos diretamente, sem qualquer prejuízo.

Com essa ordem de exposição, propugnam pela concessão de efeito suspensivo, para obstar a consignação judicial até o julgamento do recurso e, ao final, pela reforma da decisão agravada.

Preparo visto.

Efeito suspensivo deferido (*evento 7*).

Contrarrazões ofertadas (*evento 15*).

Valor: R$ 111.415,22
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 13/11/2026 17:08:19

...

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço do recurso.

Procedo ao exame monocrático da pretensão, porquanto a matéria devolvida versa sobre questão disciplinada em enunciado sumular desta Corte e Tema Repetitivo do Superior Tribunal de Justiça, conforme autoriza o artigo 932, inciso V, do Código de Processo Civil.

Na hipótese, tem-se que a autora ajuizou ação revisional da promessa de compra e venda, cumulada com consignação judicial. Aduz a requerente que as rés são incorporadoras fora do Sistema Financeiro Nacional e do Sistema Financeiro Imobiliário. Em razão disso, seria nula a capitalização mensal de juros da tabela *Price* *(cláusula 3ª, item 3.1.1)*.

A decisão agravada reconhece que a tese autoral encontra respaldo na jurisprudência. Nada obstante, denegou o depósito do valor incontroverso. Deferiu-se, em parte, o pedido subsidiário para autorizar o depósito judicial integral das parcelas vencidas e vincendas, pelo valor do contrato, impedindo, assim, os efeitos da mora.

Inconformada, a requerida (*agravante*) pondera que não estão presentes os requisitos da consignação do artigo 335 do Código Civil, que não houve recusa das rés em receber e o ônus da prova dessa recusa é do devedor. Sustenta, ainda, que a alegação de abusividade exige dilação probatória, o que é incompatível com cognição sumária. Acrescenta que impor às agravantes o recebimento por depósito judicial, em forma diversa da contratada, é medida unilateral que prejudica o fluxo financeiro.

Nesse contexto, cinge-se a controvérsia recursal aferir a possibilidade de depósito judicial do valor contratado (*integral*), visando à suspensão dos efeitos da mora.

A consignação judicial destina-se a superar obstáculo ao pagamento e pressupõe alguma das situações legalmente previstas no artigo 335 do Código Civil.

Valor: R$ 111.415,22
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 13/11/2026 17:08:19

Veja:

> Art. 335 - A consignação tem lugar:
>
> I - se o credor não puder, ou, sem justa causa, recusar receber o pagamento, ou dar quitaçãona devida forma;
>
> II - se o credor não for, nem mandar receber a coisa no lugar, tempo e condição devidos;
>
> III - se o credor for incapaz de receber, for desconhecido, declarado ausente, ou residir emlugar incerto ou de acesso perigoso ou difícil;
>
> IV - se ocorrer dúvida sobre quem deva legitimamente receber o objeto do pagamento;
>
> V - se pender litígio sobre o objeto do pagamento.

Desse modo, a simples propositura da ação revisional, sobretudo quando a decisão agravada consignou a inexistência de abusividades flagrantes, não justifica a substituição do pagamento direto pelo depósito judicial, tampouco afasta os efeitos da mora, conforme estabelece a Súmula 380 do Superior Tribunal de Justiça.

Admite-se, excepcionalmente, a suspensão dos deveres contratuais quando demonstrados a probabilidade do direito e o perigo de dano.

A decisão agravada deferiu parcialmente a tutela – *autorizando o depósito integral do valor contratado* – sob a premissa de que a tese autoral sobre a capitalização de juros por construtoras não integrantes dos sistemas financeiros *encontra amparo na jurisprudência*. Em cognição sumária, contudo, a tese autoral não se sustenta em face do enunciado da Súmula 84 deste Tribunal e do Tema 572 do Superior Tribunal de Justiça.

Aprovada pelo Órgão Especial em sessão de 22 de julho de 2026, a Súmula 84 deste Tribunal estabelece:

> "*A mera utilização da Tabela Price em contratos imobiliários celebrados por pessoas jurídicas não integrantes do Sistema Financeiro Nacional (SFN) e do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), desde que expressamente pactuada pelas partes, não configura ilegalidade (Tema 572/STJ).*"

O enunciado afasta a ilegalidade da tabela *Price* fundada exclusivamente em sua utilização por empresa não integrante desses sistemas, desde que expressamente pactuada. A irregularidade depende, portanto, da demonstração de capitalização indevida, e não decorre do método de amortização em si.

Valor: R$ 111.415,22
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 13/11/2026 17:08:19

Nesse sentido, o Tema 572 do Superior Tribunal de Justiça exige o exame das cláusulas contratuais e a produção de prova técnica para aferir a eventual capitalização, por se tratar de questão de fato:

> 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.
> 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.

No caso, a tabela *Price* foi expressamente pactuada. A cláusula 3, item 3.1.1, do instrumento de cessão prevê parcelas "*com juros mensais de 0,486% já inclusos, calculados conforme Tabela PRICE*", reajustadas pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo. Como as agravantes são sociedades de propósito específico não integrantes dos referidos sistemas, a contratação se enquadra na hipótese disciplinada pela Súmula 84.

A inicial, porém, sustenta a nulidade do método "*por sua própria natureza matemática*", associada à condição da vendedora. O laudo particular adota a mesma premissa, comparando a *Tabela Price* com o método de juros simples e conclui pela capitalização, sem identificar concretamente parcela insuficiente para cobrir os juros, amortização negativa ou outro elemento demonstrativo da cobrança impugnada. Elaborado unilateralmente e sem contraditório, o parecer, nesses termos, não supre a apuração técnica.

Nesse contexto, a necessidade de apuração pericial, aliada à insuficiência dos elementos apresentados, impede reconhecer, por ora, a probabilidade do direito exigida pelo artigo 300 do Código de Processo Civil.

Como os pressupostos da tutela de urgência são cumulativos, a falta de probabilidade do direito impede sua manutenção, ainda que o depósito tenha sido integral.

Valor: R$ 111.415,22
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: - Data: 13/11/2026 17:08:19

Permanece resguardado o exame da alegada capitalização no julgamento do mérito, mediante a necessária instrução probatória.

Nestas condições, conheço do recurso e confiro-lhe provimento, para revogar a decisão agravada.

Para evitar a interposição de embargos declaratórios voltados exclusivamente ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada toda a matéria debatida nos autos.

Com base no que dispõe o artigo 4º, do Código de Processo Civil (*que consagra o princípio da razoável duração do processo*), e tendo em vista que às partes é dado peticionarem nos autos a qualquer momento, independentemente do local ou fase em que se encontre o processo, determino à Secretaria da 8ª Câmara Cível o arquivamento destes autos, após as devidas intimações, retirando-se do acervo deste relator.

Publique-se.

José Ricardo M. Machado
DESEMBARGADOR RELATOR
(datado e assinado digitalmente)

(9
)