



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312906

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000445-15.2024.8.26.0566, da Comarca de São Carlos, em que é apelante LUARA MARJURY NICOLLETTE (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado INCORPORADORA E EMPREENDIMENTO ALVORADA SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), MARIA DO CARMO HONÓRIO E MARCELLO DO AMARAL PERINO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DÉBORA BRANDÃO

Relatora

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 004078

Apelação Cível 1000445-15.2024.8.26.0566

COMARCA: São Carlos

Apelante: Luara Marjury Nicollette

Apelado: Incorporadora e Empreendimento Alvorada Spe Ltda

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou procedente pedido em ação de cobrança, condenando a requerida ao pagamento de R\$ 44.764,30, com atualização monetária e juros de mora. A requerida alega inépcia da inicial e ausência de documentos essenciais, questionando a clareza dos cálculos apresentados. II. Questão em Discussão. A questão em discussão consiste em (i) verificar a alegada inépcia da inicial por falta de documentos essenciais e (ii) a precisão dos cálculos apresentados pela autora. III. Razões de Decidir. A preliminar de inépcia da inicial foi afastada, pois a petição inicial atendeu aos requisitos do art. 319 do CPC e não se enquadra nas hipóteses do art. 330, §1º do mesmo diploma legal. No mérito, os documentos nos autos, incluindo o Instrumento de Promessa de Compra e Venda, sustentam a cobrança. A ré não comprovou o pagamento das parcelas intermediárias, e os cálculos apresentados por ela estavam equivocados. IV. Dispositivo e Tese. **Recurso desprovido.** Tese de julgamento: 1. A petição inicial que atende aos requisitos legais não é inepta. 2. A cobrança é procedente quando fundamentada em contrato claro e não há comprovação de pagamento pelo devedor.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 167/174, que em ação de cobrança, julgou procedente o pedido para condenar a requerida ao pagamento do valor de R\$ 44.764,30, com atualização monetária pela tabela prática do E. TJSP e juros de mora de 1% ao mês a contar da data do cálculo, até a vigência da Lei nº 14.905/2024, em que a correção será

calculada pelo índice contratual ou IPCA e os juros de mora pela taxa SELIC, menos IPCA.

Apela a requerida.

Sustenta a ré, em síntese, que a inépcia da inicial, uma vez que a autora, ora apelada, deixou de instruir os autos com documentos indispensáveis à propositura da demanda, tais como o novo acordo celebrado entre as partes, que embasa o valor cobrado. Afirma que a ausência de comprovação documental do valor pretendido impossibilita a contestação *quantum debeatur*. Aduz que a autora não discorreu de que forma se deu o "reparcelamento" do débito, de modo que a planilha de fls. 59/60 é insuficiente para demonstrar a clareza da evolução do débito. Sustenta a imprecisão dos cálculos e pugna pela realização de perícia. Por fim, pretende a reforma integral da sentença, para extinção do feito e, subsidiariamente, a improcedência dos pedidos formulados pela autora.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta acolhimento, nos termos aduzidos a seguir.

Prima facie, afasto a preliminar de inépcia da inicial, que observou os requisitos do art. 319, do Código de Processo Civil, bem como não que o presente feito não se subsume à qualquer das hipóteses do art. 330, §1º, do mesmo diploma legal.

Passo ao mérito.

A autora narra em peça exordial que na data de 05/05/2017 as partes celebraram 'Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel', para aquisição da unidade autônoma de nº 22, localizada no empreendimento Edifício Bosque das Araucárias, pelo valor de R\$168.000,00. O

pagamento foi pactuado da seguinte forma: R\$1.000,00 a título de entrada, pagos por meio de cheque; R\$20.624,00 a ser pago em 60 parcelas de R\$343,73; e saldo remanescente de R\$146.376,00 por meio de financiamento bancário. Aduz que a requerida contratou financiamento bancário para quitação do saldo remanescente em 12/12/2017, sendo que o valor liberado pela instituição financeira foi de R\$130.938,54, ou seja, menor do que o previsto, restando em aberto o pagamento da diferença. No mais, que a ré deixou de efetuar o pagamento da parcela vencida em outubro de 2021, bem como a de fevereiro de 2022 e seguintes, somando o débito de R\$44.764,30.

Malgrado a tese argumentativa da apelante, os documentos constantes dos autos conduzem à procedência da cobrança, a qual está alicerçada no próprio Instrumento de Promessa de Compra e Venda de Imóvel (fls. 23/29), e não em qualquer renegociação ou confissão de dívida, como leva a crer a apelante.

O contrato celebrado entre as partes é claro quanto o fluxo de pagamento pelo preço do imóvel, cujo pagamento das parcelas que compõe a prestação intermediária de R\$20.624,00 (60 parcelas de R\$343,73) não foram comprovados pela ré.

É cediço que o ônus de demonstrar fato impeditivo, extintivo, ou modificativo, do direito alegado pelo autor é da ré, nos termos do art. 373, II, do Código de Processo Civil, cuja prova é de fácil produção pelo consumidor, qual seja, apresentação dos comprovantes de pagamento, o que não o fez. Ao contrário, os cálculos de fls. 147/148 demonstram que a ré reconhece a inadimplência das parcelas vencidas desde fevereiro de 2022.

De outro giro, em análise ao contrato de financiamento bancário (fls. 23/29), observa-se que foi concedido crédito de R\$130.938,54, se somados o montante financiado com a utilização de saldo de FGTS, porquanto inferior ao previsto no fluxo de pagamento delimitado na promessa de compra e

venda. Assim, remanesce o pagamento de R\$15.437,46, não abrangido pela prestação intermediária.

Os cálculos apresentados pela apelante às fls. 147/148 estão equivocados, uma vez que pela simples análise do valor inicial é possível verificar que não considerou o total do montante devido.

No mais, consigno que a requerida ajuizou ação revisional de contrato contra a incorporadora, ora autora, (autos nº 1010145-20.2021.8.26.0566, a qual foi julgada improcedente, mantendo-se os índices de atualização fixados em contrato.

Por fim, desnecessária a elaboração de perícia contábil, uma vez que trata-se de mero cálculo aritméticos no qual ambas as partes possuem capacidade técnica de elaboração e aferição. Ademais, a requerida não impugnou de forma objetiva os cálculos da requerente (fls. 59/60).

Assim, de rigor a manutenção da r. sentença, para condenar a ré ao pagamento do saldo remanescente do preço do imóvel, devidamente corrigido.

Ante o exposto, por meu voto, **nego provimento** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

DÉBORA BRANDÃO
Relatora
Assinatura Eletrônica