



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000339253

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000871-80.2019.8.26.0120, da Comarca de Cândido Mota, em que é apelante ODAIR DA SILVA MORAES, é apelado CONSTRUIR LOTEADORA LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), WALTER EXNER E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

PEDRO BACCARAT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO n.º 1000871-80.2019.8.26.0120

APELANTE: Odair da Silva Moraes

APELADA: Construir Loteadora Ltda.

COMARCA: Cândido Mota - 1ª Vara

Compromisso de compra e venda. Ação de cobrança de valores pagos a maior. Alegação de adimplemento integral e excesso de pagamento. Perícia judicial que verificou a existência de saldo devedor em favor da Ré. Autor que não comprovou documentalmente os pagamentos alegados após 15/05/2017. Ausência de cerceamento de defesa. Apelante que não impugnou o laudo pericial. Cálculos periciais realizados com base nos documentos comprobatórios e nas cláusulas contratuais pactuadas. Recurso desprovido.

VOTO n.º: 50.699

Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou improcedente ação fundada em contrato de compromisso de compra e venda. O magistrado, Doutor Adilson Russo de Moraes, entendeu que não houve pagamento a maior. Fundado na conclusão do laudo pericial (fls. 241/282), reconheceu a existência de saldo devedor de R\$ 14.799,86 para o contrato n.º 2.674, de R\$ 14.793,17 para o contrato n.º 2.675 e de R\$ 15.585,36 para o contrato n.º 2.681, totalizando débito de R\$ 45.178,39, composto de principal, multa por inadimplemento e juros de mora previstos nos instrumentos contratuais. Condenou o Autor ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa atualizado.

O Apelante alega cerceamento de defesa, pois após a confecção do laudo pericial requereu explicações sobre a não utilização no cálculo de parcelas que alega ter adimplido. Argumenta que a própria Apelada juntou planilha indicando pagamentos até dezembro/2018, dados que não poderiam ser excluídos da perícia

Recurso tempestivo, preparado e respondido.

É o relatório.

O Autor ajuizou ação alegando ter firmado com a Ré três contratos de compromisso de compra e venda (nº 2.674, nº 2.675 e nº 2.681), todos gravados com cláusula de alienação fiduciária. Afirma que sempre esteve adimplente, mas em 2017 solicitou análise dos valores pagos e devidos, tendo perícia extrajudicial apurado excesso de R\$ 19.373,14 pago a maior.

A Ré contestou sustentando que os contratos previam expressamente que o saldo remanescente seria reajustado mensalmente conforme IGPM, acrescido de juros compensatórios de 12% ao ano, incidentes sobre o saldo devedor mensal após as amortizações.

Foi realizada perícia contábil que concluiu que em 15/05/2017 o Autor acumulava saldo devedor total de R\$ 45.178,39, distribuído entre os três contratos. A perita esclareceu que após esta data não havia comprovantes dos pagamentos até o vencimento em dezembro de 2018.

O Apelante sustenta que após a apresentação do laudo pericial, requereu explicações complementares sobre a não inclusão de parcelas que alega ter adimplido, porém tal pedido não teria sido apreciado pelo juízo.

O Apelante não impugnou especificamente o laudo pericial no momento processual oportuno, limitando-se a apresentar quesitos suplementares após o prazo legal. A propósito, o artigo 465, § 1º, do Código de Processo Civil estabelece que: *"O juiz nomeará perito especializado no objeto da perícia e fixará de imediato o prazo para a entrega do laudo."*

§ 1º Incumbe às partes, dentro de 15 (quinze) dias contados da intimação do despacho de nomeação do perito:

I - arguir o impedimento ou a suspeição do perito, se for o caso;

II - indicar assistente técnico;

III - apresentar quesitos."

Ademais, o artigo 477, § 1º, do mesmo diploma legal, dispõe que: *"As partes serão intimadas para, querendo, manifestar-se sobre o laudo do perito do juízo no prazo comum de 15 (quinze) dias, podendo o assistente técnico de cada*

uma das partes, em igual prazo, apresentar seu respectivo parecer."

A perita judicial respondeu de forma satisfatória todos os pontos controvertidos da lide, esclarecendo que os cálculos foram realizados com base na documentação efetivamente acostada aos autos, considerando os pagamentos comprovados até 15/05/2017, data do último comprovante apresentado pelo próprio Apelante.

Nesse contexto, não se vislumbra qualquer cerceamento ao direito de defesa do Apelante, que teve oportunidade de se manifestar sobre o laudo e apresentar documentos comprobatórios de eventuais pagamentos posteriores, o que não fez tempestivamente.

Os cálculos da perita judicial foram realizados com base nos documentos efetivamente comprobatórios dos pagamentos, não sendo possível considerar meras alegações ou planilhas unilaterais sem os respectivos comprovantes.

Nesse sentido, o artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil estabelece que o ônus da prova incumbe ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito.

No caso, cabia ao Apelante comprovar documentalmente os pagamentos que alega ter realizado após

15/05/2017, ônus do qual não se desincumbiu. A mera referência a uma planilha apresentada pela Apelada, sem os respectivos comprovantes de pagamento, não é suficiente para infirmar as conclusões da perícia técnica.

Ademais, os contratos firmados entre as partes (nº 2.674, nº 2.675 e nº 2.681) previam expressamente que o saldo remanescente seria reajustado mensalmente conforme IGPM, acrescido de juros compensatórios de 12% ao ano, incidentes sobre o saldo devedor mensal após as amortizações, cláusulas que foram devidamente observadas pela perícia judicial.

Assim, verifico que a perícia judicial, elaborada com observância do contraditório e da ampla defesa, apurou corretamente a existência de saldo devedor em favor da Apelada, com base nas cláusulas contratuais livremente pactuadas entre as partes e nos documentos efetivamente comprobatórios dos pagamentos realizados pelo Apelante.

Ante ao exposto, nega-se provimento ao recurso, com elevação dos honorários advocatícios para 15% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, §11 do CPC.

Pedro Bacarat

Relator