



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000413236

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004079-70.2018.8.26.0229, da Comarca de Hortolândia, em que é apelante RIVALDO RODRIGUES DA SILVA, é apelado PERES E PERES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

MÁRCIO BOSCARO
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO nº 7.401

Apelação Cível nº 1004079-70.2018.8.26.0229

Comarca: Hortolândia

Apelante: Rivaldo Rodrigues da Silva

Apelado: Peres e Peres Empreendimentos Imobiliários LTDA

Juíza: Marta Brandão Pistelli

AÇÃO DE COBRANÇA DECORRENTE DE VENDA DE LOTE JULGADA PROCEDENTE. Insurgência do adquirente. Desacolhimento. Cerceamento de defesa inocorrente, dada a desnecessidade da produção de outras provas para o deslinde da controvérsia. Inadimplemento incontroverso. Vendedor que demonstrou haver cumprido suas obrigações contratuais. Inexistência de violação a direitos do consumidor, tampouco cobrança de valores indevidos. Cobrança corretamente acolhida. Sentença mantida. **RECURSO IMPROVIDO.**

Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou procedente a presente ação de cobrança, que decorre de contrato de compromisso particular de compra e venda de lote de terreno.

Em suas razões de inconformismo, postulou o apelante a decretação da nulidade dessa sentença, por cerceamento de seu direito de produzir provas e, quanto ao mais, sua reforma, posto que o apelado não demonstrou como chegou aos valores que pretendeu cobrar, além de ter acrescido valores referentes à emissão de boletos. Insurgiu-se, também, contra a multa de 10% e contra a capitalização de juros, bem como contra o índice de reajuste das prestações devidas. Postulou, assim, a anulação da sentença, ou sua reforma, para que a ação seja julgada

improcedente.

O recurso é tempestivo, isento de preparo, por ser o apelante beneficiário da justiça gratuita, tendo sido apresentadas contrarrazões, postulando a manutenção do julgado.

É O RELATÓRIO.

Inicialmente, rejeita-se a preliminar de cerceamento do direito de produzir provas, pois os fatos concernentes à controvérsia instaurada nos autos e em que fundamentada a presente demanda, estão aqui devidamente comprovados, não se fazendo necessária, destarte, a produção de outras provas sobre o tema.

Tampouco seria necessária essa dilação probatória com o fito de demonstrar o estado em que se encontra o empreendimento imobiliário em questão, dadas as provas documentais sobre o tema, constantes dos autos, o mesmo devendo ser dito quanto à composição do débito em cobrança.

Em suma, estão cumpridamente demonstrados os fatos a cercar a fundamentação dos pedidos aqui deduzidos, restando, assim, ao Juízo, atribuir-lhes a devida qualificação jurídica, o que foi feito, com a prolação da r. sentença guerreada e será, agora, objeto de reanálise, com a apreciação do recurso interposto nos autos.

Inexiste, destarte, o alegado cerceamento do direito de produzir provas, devendo ser, desde logo, analisado o mérito das pretensões deduzidas.

Nesse passo, tem-se que o apelante se insurge contra a sentença que acolheu o pedido de cobrança contra si deduzido pelo apelado, aduzindo que foram desrespeitados os ditames do Código de Defesa do Consumidor, aplicáveis ao caso.

Todavia, o certo é que o apelante em nenhum momento se insurgiu contra a realidade de seu inadimplemento contratual, o qual se iniciou alguns anos após a celebração da avença.

E o montante e a forma de composição de seu débito encontram-se

devidamente demonstrados nos autos, na planilha de fls. 15 a 17, na qual – convém ressaltar – não está incluída a cobrança de taxa de emissão de boletos, tampouco a incidência de multa de 10%.

Quanto aos compromissos assumidos pelo apelado, por ocasião da celebração do contrato em tela, os documentos de fls. 199 a 208 demonstram seu efetivo cumprimento.

Ademais, não se dignou o apelante a apontar quais seriam exatamente as obrigações que o apelado teria deixado de cumprir.

E o contrato em que embasada a presente ação traz redação clara e suficientemente esclarecedora sobre o montante da dívida e a forma de atualização dos valores correlatos, não tendo sido sonegada nenhuma informação relevante ao apelante, previamente à sua celebração.

Rejeitadas, assim, as objeções apresentadas pelo apelante, mostra-se de rigor a manutenção da r. sentença apelada, em todos os seus termos.

Ressalte-se, por oportuno, a existência de diversos precedentes deste E. Tribunal de Justiça, referentes ao mesmo empreendimento imobiliário e que refutaram alegações similares, apresentadas por adquirentes de imóveis nessa localidade:

“(…) PRELIMINAR - Cerceamento de defesa - Inocorrência - Matéria discutida eminentemente de direito, demandando, por isso, prova apenas documental - Prescindibilidade de prova pericial pois, no caso, a ré comprovou documentalmente a implantação das obras de infraestrutura do loteamento - Possibilidade de indeferimento de provas quando presente condição suficiente a embasar o deslinde da causa - Princípio do livre convencimento motivado (art. 370 do Código de Processo Civil). MÉRITO - Redução das parcelas por ausência de obras de infraestrutura Descabimento - Documentação emitida pela Municipalidade de Hortolândia e pelas concessionárias de serviço público que atesta a implementação das obras de infraestrutura de água e esgoto, conforme estabelecido na cláusula 6ª do instrumento firmado entre as partes - Presunção de veracidade Desvalorização do imóvel que, por isso, não se constata. REVISÃO

CONTRATUAL - Impossibilidade - Cláusulas contratuais claras e sem teor abusivo - Atualização monetária pelo IGP-M que representa mera recomposição da moeda - Juros de mora de 1% ao mês que não importam desequilíbrio da equação financeira entre as partes - Impossibilidade de congelamento do saldo devedor - Compradores que tiveram conhecimento prévio do valor à vista, mas optaram pela aquisição do imóvel de forma parcelada, devendo se submeter aos acréscimos ajustados no contrato - Inexistência de abusividade ou vício de consentimento - Revisão que demanda a existência de fatos supervenientes que tornem as cláusulas excessivamente onerosas - Dicção do inciso V, do art. 6º do Código de Defesa do Consumidor – Inocorrência (...)” (Apelação Cível nº 0015738-35.2014.8.26.0229, Rel. Des. Rodolfo Pellizari, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 31/8/20).

“Apelação Cível. Ação revisional de contrato c/c consignação em pagamento compromisso de compra e venda de lote. Procedência parcial do pedido. Inconformismo por parte dos autores. Não acolhimento. Cerceamento do direito à prova não configurado diante da documentação juntada pela ré, comprovando que introduziu as benfeitorias previstas no contrato, desnecessária a realização de prova pericial para verificar a existência das obras de infraestrutura. Ausência de desvalorização a justificar desconto no valor das parcelas. Contrato que prevê pagamento do preço em múltiplas prestações, com juros de mora de 1% ao mês e correção monetária pelo IGP-M a cada 12 meses irregularidade e anatocismo não caracterizados inexistência de abusividade. Sentença mantida. Recurso de apelação não provido” (Apelação Cível nº 0015026-45.2014.8.26.0229, Rel. Des. Piva Rodrigues, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 30/4/19).

“APELAÇÃO CÍVEL. Ação de revisão contratual cumulada com consignação em pagamento. Sentença de parcial procedência. Inconformismo. Não acolhimento. Cerceamento de defesa. Não ocorrência. As provas documentais encartadas nos Autos já se revelavam suficientes à formação da convicção do Douto Magistrado 'a quo'. Inteligência dos artigos 370 e 371 ambos do Código de Processo Civil. Aplicação do CDC devidamente realizada pelo Juízo 'a quo' a fim de reduzir a multa de 10% (dez por cento) para 2% (dois por cento), afastando a excessiva onerosidade. Revisão dos valores cobrados pela Empresa requerida. Descabimento. Ausência de comprovação de que o saldo devedor e as prestações tornaram-se excessivas. Ônus da prova que incumbia ao autor e do qual não se desincumbiu (art. 373, inciso I do CPC). O dever de informar foi

adequadamente cumprido. Sentença mantida. Decisão bem fundamentada. Ratificação, nos termos do artigo 252, do Regimento Interno. RECURSO NÃO PROVIDO” (Apelação Cível nº 0001078-02.2015.8.26.0229, Relª. Desª. Penna Machado, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 9/4/19).

“AÇÃO REVISIONAL DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Alegação dos autores de que houve a desvalorização do imóvel em razão da falta de realização das obras de infraestrutura do empreendimento, que houve anatocismo, cobrança de comissão de permanência, de taxa de boleto, multa de mora de 10% e utilização de Tabela Price. Ação julgada parcialmente procedente. Inconformismo dos requerentes restrito a realização das benfeitorias (obras de infraestrutura do empreendimento) e a desvalorização do imóvel. Arguição de nulidade da sentença em razão de cerceamento de defesa pela não realização de prova pericial. Não caracterização. Prova pericial desnecessária em razão dos documentos emitidos pela Municipalidade e pelos órgãos competentes que atestam a implementação das obras. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO” (Apelação Cível nº 0003254-51.2015.8.26.0229, Relª. Desª. Ana Maria Baldy, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 30/11/17).

“Apelação. Compromisso de compra e venda de lote. Ação de revisão contratual. Sentença de parcial procedência. Insurgência da autora. Descabimento. DANOS MATERIAIS. Prova documental demonstra que as obras de infraestrutura (água, energia elétrica, etc) foram realizadas no local do loteamento, na forma prevista no contrato. Inexistência de desvalorização no preço do lote de terreno. DIREITO À INFORMAÇÃO DO CONSUMIDOR. Contrato que prevê preço certo, as parcelas fixas, a correção monetária anual pelo índice IGPM, além das despesas que estavam sendo consideradas para a formação do preço final do lote. Legalidade da adoção do índice IGPM para correção monetária. Inexistência de violação ao direito à informação do consumidor e de abusividade nas cláusulas contratuais. Preliminar de cerceamento de defesa rejeitada. Precedentes do STJ e TJSP. Verbas sucumbenciais mantidas. Fixação de honorários recursais. Recurso da autora não provido” (Apelação Cível nº 0002137-25.2015.8.26.0229, Rel. Des. Pedro Silva Leme Filho, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 11/11/20).

“APELAÇÃO CÍVEL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. JULGAMENTO ANTECIPADO DO MÉRITO. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. PROVAS DOCUMENTAIS SUFICIENTES PARA DEMONSTRAR A



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

REALIZAÇÃO DE OBRAS E BENFEITORIAS NO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. PROVA PERICIAL DESNECESSÁRIA. DESVALORIZAÇÃO DO IMÓVEL. INEXISTENTE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. Se a prova documental juntada aos autos é suficiente para o correto equacionamento da demanda, a dispensa de dilação probatória não configura cerceamento de defesa. Julgamento antecipado do pedido que observou o disposto no artigo 355 do Código de Processo Civil” (Apelação Cível nº 1005973-52.2016.8.26.0229, Rel^a. Des^a. Maria do Carmo Honório, 3^a Câmara de Direito Privado, j. 19/8/20).

Diante desse quadro, de rigor o reconhecimento do acerto da r. sentença apelada, que merece ser integralmente mantida, tal qual lançada, inclusive por seus próprios e judiciosos fundamentos.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, majorando-se os honorários advocatícios a 11% sobre o valor atualizado da condenação, observada a gratuidade judiciária de que o apelante é beneficiário.

MÁRCIO BOSCARO
Relator