



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414464

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006251-61.2021.8.26.0008, da Comarca de São Paulo, em que é apelante BALBAS CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é apelada ANGELA IARA DOS SANTOS CREDIDIO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), GALDINO TOLEDO JÚNIOR E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

LUIS FERNANDO CIRILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

9ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1006251-61.2021.8.26.0008

Juízo de origem: São Paulo – 1ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé

Recorrente(s): BALBAS CONSTRUÇÃO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Recorrido(a)(s): ANGELA IARA DOS SANTOS CREDIDIO

MM. Juiz(a) prolator(a) da decisão recorrida: Dr(a). Fábio Rogério Bojo Pellegrino

Voto nº 2.294

APELAÇÃO. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. COMPRA E VENDA IMOBILIÁRIA. Insurgência ré/reconvinte contra sentença de parcial procedência da ação principal e improcedência da reconvenção. Contrato de compra e venda de imóvel. Quitação antecipada. Saldo remanescente. Laudo pericial constatando diferença a favor da ré reconvinte. Reconhecimento da legitimidade dos valores cobrados e procedência da reconvenção. Sentença reformada. Recurso provido.

Trata-se de apelação interposta contra sentença de fls. 351/354, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial para *“determinar à ré que devolva aos autores, em dobro, o valor pago por eles a maior para quitação do financiamento descrito na inicial – qual seja, R\$ 7.748,28, valor para 12.08.2020 (fls. 203)”*.

Pleiteia a parte recorrente que a ação principal seja julgada improcedente com a inversão do ônus de sucumbência, e a reconvenção procedente para condenar a apelada a complementar o saldo para quitação da aquisição do imóvel nos termos do laudo pericial de fls. 203 na ordem de R\$ 7.748,28 para 12/08/2020.

Para tanto, sustenta, em síntese, que foi invertida a conclusão do laudo pericial, que verificou saldo devedor remanescente devido pela apelada. Argumenta que por esse motivo concordou com os cálculos do perito. Defende que há saldo devedor. Pugna pelo provimento do apelo.

O recurso foi preparado (fls. 374/375 e 396/397) e respondido (fls. 379/385).

Sustenta a parte recorrida que a sentença não merece reparo.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A principal discussão consiste em apurar se, diante do negócio jurídico de compra e venda de imóvel e de suas respectivas cláusulas de financiamento, a autora da demanda principal teria quitado integralmente seu débito ou se, conforme a reconvenção, remanesceria saldo em aberto cujo pagamento seria legítimo.

A sentença, entendendo ausentes elementos suficientes para reconhecer qualquer débito remanescente, julgou a reconvenção improcedente.

Ocorre que o laudo pericial de fls. 198/210, elaborado por perito de confiança do juízo, apresenta, em síntese, conclusões distintas daquelas adotadas pela sentença. A perícia revelou que, conforme o contrato, havia uma diferença a favor da ré quando a autora optou pela quitação antecipada. Constatou expressamente do laudo pericial:

“Diante da opção da Requerente em pagar antecipadamente o débito. Para o bloco de saldo devedor das parcelas anuais, este Perito aplicou 1% a.m. para cada mês desde a última parcela anual paga anteriormente (10/02/20), até a data do último pagamento antecipado (12/08/20). Em seguida, foram corrigidos os saldos devedores dos dois blocos de parcelas pela variação do IGPM até 12/08/20. Por fim, deduziu-se os pagamentos finais efetuados pela Requerente, obtendo-se assim, o saldo devedor remanescente da Requerente no montante de R\$ 7.748,28” (fls. 203).

Ao responder o quesito da autora reafirmou o perito:

“1. Após amortização dos valores pagos em 12/08/2020 restou algum saldo credor ou devedor no contrato?”

Resposta: Restou um saldo devedor no montante de R\$ 7.748,28” (fls. 203).

E concluiu:

“Conforme aplicação dos dispositivos contratuais pactuados aliada a opção da Requerente em pagar antecipadamente o débito. Para o bloco de saldo devedor das parcelas anuais, este Perito aplicou 1% a.m. para cada mês desde a última parcela anual paga anteriormente (10/02/20), até a data do último pagamento antecipado (12/08/20). Em seguida, foram corrigidos os saldos devedores dos dois bloco de parcelas pela variação do IGPM até 12/08/20. Por fim, deduziu-se os pagamentos finais efetuados pela Requerente, obtendo-se assim, o saldo devedor remanescente da Requerente no montante de: R\$ 7.748,28 (sete mil setecentos e quarenta e oito reais e vinte oito centavos)” (fls. 206).

Não obstante, apresentou tabela demonstrando a evolução do saldo devedor (fls. 216).

Relevo que o laudo pericial foi produzido de forma imparcial, com observância dos quesitos formulados pelas partes, indicando detalhadamente as parcelas, correções e os índices utilizados, bem como eventuais encargos referentes à quitação antecipada. Não se verifica nos autos qualquer elemento que inquine de nulidade ou inidoneidade o trabalho pericial.

Assim, o conjunto probatório – em especial a prova técnica – confere suporte à pretensão da ré, na reconvenção, em ver reconhecida a existência de valores remanescentes.

E considerando o contrato entabulado entre as partes e a análise contábil que demonstra o valor efetivo devido, observa-se que a exigência de pagamento complementar não se caracteriza como cobrança abusiva. Ao contrário, segundo a prova técnica acostada, houve, no caso concreto, divergência entre o valor quitado pela autora e aquele efetivamente previsto, conforme os índices de amortização regularmente pactuados.

No ponto, o laudo técnico, somado aos termos contratuais, demonstra a legitimidade da cobrança e a existência de débito remanescente.

Cumprе destacar que, embora a ação principal verse

sobre repetição de indébito e indenizações correlatas, nada impede que se reconheça, em sede de reconvenção, a procedência dos pedidos da ré reconvinte, uma vez comprovada a legitimidade da quantia pleiteada.

Anoto, por oportuno, que a apelante postulou na reconvenção a importância de R\$ 7.749,95 em 12/08/2020 (fls. 85), porém deve ser acolhido o valor apurado pelo perito judicial de 7.748,28 em 12/08/2020 (fls. 203). Ao que se nota é ínfima a diferença, de modo que não há falar em sucumbência parcial da ré/apelante.

ISTO POSTO, voto pelo PROVIMENTO do recurso, para julgar improcedente a ação principal e procedente a reconvenção para condenar a autora/reconvinda a pagar à ré/reconvinte, para quitação do financiamento descrito na inicial, a importância de R\$ 7.748,28, em 12.08.2020, com correção monetária na forma prevista em contrato e juros de mora, à taxa legal, a partir de referida data. Diante do resultado do recurso deve a autora arcar com as custas e despesas processuais da ação principal e da reconvenção, bem ainda, honorários advocatícios sucumbenciais arbitrados em 20% da condenação atualizada, nos termos do artigo 85, § 2º e 11, do CPC, já considerando a sucumbência da parte autora na ação principal e na reconvenção.

LUIS FERNANDO CIRILLO
RELATOR