



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000417722

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Agravo de Instrumento nº 2108400-06.2025.8.26.0000, da Comarca Jandira, em que é agravante ANA CRISTINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, são agravados DIOGO LOURENÇO DE SOUZA e TATIANE LOMBAS PRADO LOURENÇO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 30 de abril de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento Nº 2108400-06.2025.8.26.0000

Comarca: Jandira

Agravante: Ana Cristina Empreendimentos Imobiliários Ltda

Agravados: Diogo Lourenço de Souza e Tatiane Lombas Prado Lourenço

Juíza de primeiro grau: Juliana Moraes Corregiari Bei

Voto nº 42.618

Agravo de instrumento. Ação de rescisão contratual c.c. pedido de reintegração de posse. Código de Defesa do Consumidor que se aplica ao caso em análise. Decisão agravada que saneou o processo e determinou a realização de prova pericial para a verificação da regularidade dos valores imputados às prestações do contrato. Insurgência Não acolhimento. Prova a ser custeada pela Autora (vendedora), pois apta a demonstrar a efetiva mora dos Réus, como fato constitutivo de seu direito à alegada rescisão do contrato. Aplicação do ônus da prova, segundo a disciplina do Código de Processo Civil. Recurso não provido.

Trata-se de agravo de instrumento, tirado de ação rescisão contratual c.c. pedido de reintegração de posse, contra a r. decisão de págs. 437/438 do processo originário (págs. 255/256 deste), proferida em sede de saneador, que determinou a realização da prova pericial contábil, a nomear para o encargo perita habilitada perante esta Corte, com a inversão do ônus probatório e custeio dos honorários pela Autora.

Embargos declaratório formulado pela Autora (págs. 441/447 na origem), seguido de manifestação dos Réus (págs. 454/457 na origem), rejeitado pela r. decisão proferida às págs. 458 do processo originário.

Insurge-se a Autora. Em síntese, alega ser descabido o custeio da prova pericial pela parte que não a requereu, ante a inversão do ônus

2108400-06.2025.8.26.0000

Voto nº 42.618



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

probatório. Assevera que os Réus pretendem a produção da prova, de modo que a eles compete o custeio, nos termos do art. 95 do CPC. Argumenta que a inversão do ônus da prova não implica no pagamento dos honorários pela parte que não a requisitou. Requer, portanto, seja carreado aos Autores o ônus de custeio da prova pericial por eles pretendida. Pugna pela atribuição de efeito suspensivo ao recurso.

Recurso tempestivo e com preparo anotado (págs. 09/10).

Não foi concedido o efeito suspensivo pleiteado.
Dispensado o cumprimento do art. 1.019, II, do CPC.

É o relatório.

O recurso não comporta acolhida.

Pelo que se extrai do processo, sem razão à Agravante, quando enuncia ser o caso de atribuição de custeio dos honorários periciais aos Réus, ao argumento de que a produção de tal prova foi por eles requisitada, pois à hipótese se aplicam as regras do Código de Defesa do Consumidor.

Trata-se de ação de rescisão contratual c.c. pedido de reintegração de posse interposta pela Autora, com vistas à rescisão do contrato celebrado com os Réus, com a consequente reintegração na posse do imóvel, diante do inadimplemento por eles perpetrado, no que concerne ao pagamento das parcelas ajustadas, no período compreendido entre 30.11.18 e 31.12.2022 (à época da propositura da demanda).

Em sede de defesa, os Réus questionaram os juros aplicados ao contrato (págs. 96/106 na origem), com a apresentação de planilha com os valores que entendem por corretos (274/283 do processo originário).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Importante salientar que a questão em debate envolve a regularidade da alegada mora contratual dos Réus, de forma que se entendeu pela necessidade da realização da prova técnica. Embora possa ter sido reclamada sua realização pelos Réus, a responsabilidade por essa prova é exclusivamente da Autora, aqui Agravante, pois objetiva demonstrar a regularidade da alegada inadimplência dos Réus, decorrente de cobrança correta das mensalidades ajustadas, o que é por eles impugnado. Trata-se da demonstração de fato constitutivo do direito da Autora, de modo que a ela foi corretamente imposta a responsabilidade pelos honorários correspondentes, sem o que não se teria como acolher a alegada mora dos Réus no cumprimento da obrigação contratual entre as partes ajustada.

No caso em tela, não se trata de inversão do ônus da prova, mas da aplicação do ônus da prova estabelecido no próprio Código de Processo Civil.

Dessa forma, não pertine a pretensão de que seja atribuído aos Réus suportar os honorários da perita designada à produção da prova pericial, ainda que por eles requisitada.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

João Pazine Neto

Relator