



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000437811

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010990-61.2022.8.26.0099, da Comarca de Bragança Paulista, em que são apelantes MARCOS ANTONIO TAVARES e SILVANA DE OLIVEIRA TAVARES, é apelado COOPERATIVA HABITACIONAL VILLA DORA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Anularam a sentença. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 11.776

Apelação Cível: 1010990-61.2022.8.26.0099

Apelante : Marcos Antonio Tavares.

Apelante : Silvana de Oliveira Tavares

Apelado : Cooperativa Habitacional Villa Dora

Origem: 1ª Vara Cível - Foro de Bragança Paulista

Juiz sentenciante: Dr(a). Simone Rodrigues Valle

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. REVISÃO CONTRATUAL C/C DANOS MORAIS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE AUTORA. I. Caso em Exame. 1. Os autores interpuseram apelação contra sentença que julgou improcedente ação de revisão contratual c/c danos morais contra a ré. A sentença foi proferida sem a realização de perícia contábil, requerida pela parte autora que a indicou como sendo essencial para comprovar alegações. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em verificar se ocorreu (i) a nulidade da sentença por cerceamento de defesa, devido à não realização de prova pericial contábil, e (ii) a necessidade de verificar a evolução do saldo devedor e a aplicação correta dos encargos contratuais. III. Razões de Decidir. 3. A prova pericial contábil é indispensável para verificar a correção dos encargos legais e contratuais, como pleiteado em primeiro grau, de modo a garantir a busca pela verdade real e a segurança na formação do convencimento do magistrado. 4. A realização da perícia não trará prejuízo às partes e é necessária para o exercício efetivo do contraditório e ampla defesa. IV. Dispositivo e Tese. 5. **Sentença ANULADA.** Retorno dos autos ao juízo de origem para produção de prova pericial contábil. Tese de julgamento: 1. A anulação da sentença é necessária para garantir o direito à ampla defesa e contraditório. 2. A prova pericial contábil é essencial para verificar a legalidade dos encargos legais e contratuais. Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 370. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1000349-92.2023.8.26.0094, Rel. Maurício Velho, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 04/03/2024. TJSP, Apelação Cível 1000147-91.2022.8.26.0372, Rel. Mônica de Carvalho, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 29/07/2024.

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta por MARCOS ANTONIO TAVARES e SILVANA DE OLIVEIRA TAVARES, contra sentença que, em Ação de Revisão contratual c.c Danos Morais movida em face de COOPERATIVA HABITACIONAL VILLA DORA, julgou

improcedente o feito.

Adoto o relatório da sentença de fls. 332/335 e a ele acrescento que o Juízo entendeu pelo julgamento antecipado do feito, sob o fundamento que a prova do pagamento se faz por meio de documentos, não sendo necessária a perícia contábil pretendida pela parte autora.

Assim, após a fundamentação, julgou o feito improcedente.

A parte autora opôs Embargos de Declaração (fls. 338/341), rejeitados pela decisão de fl. 342.

Irresignada, a parte autora interpôs a mencionada Apelação (fls. 345/355), tendo arguido (i) nulidade da sentença por inobservância à prova pericial; (ii) dos valores efetivamente quitados aduz que *“todas as indagações e pontos que fundamentaram a improcedência da ação estão perfeitamente esclarecidos e trataram-se de falta de compreensão dos documentos apresentados – o que certamente não aconteceria se houvesse sido realizada a perícia contábil”*; (iii) condenação da ré em danos morais.

Contrarrazões da ré devidamente apresentadas (fls. 363/369).

Processado o recurso, com as contrarrazões, subiram os autos.

O feito foi transferido à minha relatoria conforme termo de fl. 372.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Acolho a preliminar de cerceamento de defesa arguida pela Apelante.

A prova se destina, essencialmente, à formação da convicção do juiz quanto à ocorrência dos fatos alegados. Assim, é do magistrado a incumbência da análise quanto à necessidade e à conveniência da dilação probatória, sendo que a ele cabe indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias, nos termos do que prevê o artigo 370 do Código de Processo Civil.

Vicente Greco Filho, ensina que *“no processo, a prova não tem um fim em si mesma ou um fim moral e filosófico; sua finalidade é prática, qual seja: convencer o juiz”* (Direito Processual Civil Brasileiro, vol. 2, Saraiva, 16a edição, p. 182).

Contudo, no caso em apreço, não é possível o julgamento sem a realização da prova pericial contábil, o que, cumpre anotar, não trará nenhum prejuízo às partes e permitirá a busca pela verdade real.

A parte autora pleiteou a realização da referida perícia desde a exordial (fl. 10), tendo reiterado o pedido às fls. 283, 307 e 331. O pedido foi fundamentado nas alegações de prática de juros exorbitantes (fl. 07) e necessidade de verificar a correção monetária e incidência dos encargos legais e contratuais (fl. 331). Assim, ao contrário do entendimento da r. sentença, não se trata apenas de comprovar a quitação do preço, mas sim, de verificar também as demais questões postas pela parte autora.

Forçoso reconhecer que não se pode afastar o direito da parte autora em verificar a evolução do saldo devedor e se a correção monetária e incidência dos encargos legais e contratuais estão sendo corretamente aplicados (fl. 331), o que somente será possível com a realização da prova pericial que indique se, de fato, houve descumprimento daquilo que restou estabelecido contratualmente entre as partes.

Logo, a realização de prova pericial se mostra indispensável para se possibilitar a tal verificação, o que permitirá, como já entendeu esta C. Câmara em caso análogo “*a busca da verdade real, propiciando maior segurança na formação do convencimento do magistrado e, conseqüentemente, para a prestação de uma tutela jurisdicional mais justa, produzida em meio ao exercício efetivo do contraditório e ampla defesa, sendo incapaz, destarte, de trazer qualquer prejuízo às partes.*” (in TJSP; Apelação Cível 1000349-92.2023.8.26.0094; Relator (a): Maurício Velho; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Brodowski - Vara Única; Data do Julgamento: 04/03/2024; Data de Registro: 04/03/2024)

Nesse sentido:

Recurso de apelação. Compromisso de compra e venda. Ação de revisão contratual julgada improcedente. Acolhimento da preliminar de cerceamento de defesa arguída pelo autor apelante. Necessidade de realização de perícia contábil. REsp nº 1124552/RS. Sentença anulada. Recurso a que se dá provimento. (TJSP; Apelação Cível 1000349-92.2023.8.26.0094; Relator (a): Maurício Velho; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Brodowski - Vara Única; Data do Julgamento: 04/03/2024; Data de Registro: 04/03/2024)

APELAÇÃO – Ação revisional de contrato de compra e venda de imóvel – Improcedência – Julgamento antecipado da lide – Cerceamento de defesa – Caracterização - Necessidade de realização de prova técnica para averiguar a legalidade, ou não, dos reajustes aplicados pela ré - Sentença anulada, com determinação de retorno dos autos à origem - Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1000147-91.2022.8.26.0372; Relator (a): Mônica de Carvalho; Órgão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Monte Mor - 2ª Vara; Data do
Julgamento: 29/07/2024; Data de Registro: 29/07/2024)

De rigor, assim, a anulação da sentença, com o consequente retorno dos autos para o
juízo de origem de modo a se possibilitar o prosseguimento do feito para a produção da
prova pericial contábil.

Ante o exposto, **ANULO** a sentença, com o que fica prejudicada a análise de mérito
do presente recurso.

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora