



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000280625

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1032578-79.2022.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante TENORIO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS SA (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL), são apelados JUAN DIEGO MELCON GAGLIARD e MARIA HELENA GAGLIARD MELCON.

ACORDAM, em 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram parcial provimento ao recurso, com determinação. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), MOURÃO NETO E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 24 de março de 2025.

FLAVIO ABRAMOVICI
RELATOR
Assinatura Eletrônica

Comarca: Campinas – 8ª Vara Cível

MM. Juiz da causa: Carlos Eduardo Mendes

Apelante: Tenório Incorporações e Empreendimentos S/A. (em recuperação judicial)

Apelados: Juan Diego Melcon Gagliard e Maria Helena Gagliard Melcon

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – RESCISÃO CONTRATUAL – Autora pretende rediscutir a matéria objeto de anterior de ação de rescisão contratual – Impossibilidade – Caracterizada a coisa julgada – **SENTENÇA DE EXTINÇÃO**, com fulcro no artigo 485, inciso V, do Código de Processo Civil – Acórdão proferido na ação anterior deu provimento ao recurso dos promissários compradores, para julgar improcedente a ação, consignando que a averbação de indisponibilidade dos bens da Autora na matrícula do imóvel (decorrente de “ação cautelar fiscal” ajuizada por terceiro) obstava a contratação do financiamento bancário por culpa da promitente vendedora (Autora), o que tornaria inaplicável a cláusula resolutiva expressa – Ação atual fundada em fato novo (inadimplemento após o cancelamento das restrições que impossibilitavam a contratação de financiamento bancário) – Não caracterizada a coisa julgada – Controversos os fatos alegados – Causa não está madura para o julgamento – **RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO**, para afastar a sentença, com o prosseguimento do feito (na Vara de origem), para a produção de provas pericial (de engenharia – ainda

que indireta) e testemunhal (se o caso) em oportuna audiência de instrução e julgamento, arcando os Requeridos com o pagamento dos honorários periciais

Voto nº 40635

Trata-se de apelação interposta pela Autora contra a sentença de fls.309/311, prolatada pelo I. Magistrado Carlos Eduardo Mendes (em 11 de janeiro de 2024), que julgou extinto o processo (“ação ordinária de resolução de promessa de compra e venda”), com fulcro no artigo 485, inciso V, do Código de Processo Civil, condenando a Autora ao pagamento das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios (fixados em 10% do valor da causa – a que foi atribuído o valor de R\$ 819.792,62).

A Autora opôs embargos de declaração (fls.316/324), que foram rejeitados (fls.325). Em seguida, apelou.

Alega que não caracterizada a coisa julgada; que as ações possuem causa de pedir “absolutamente distintas”; que o acórdão proferido na ação anterior julgou improcedente a ação de rescisão contratual (fundada em inadimplemento ocorrido em 30 de outubro de 2011), sob o fundamento de que o gravame de indisponibilidade averbado na matrícula do imóvel obstaría a aplicação da cláusula resolutiva expressa; que o imóvel atualmente está livre e desembaraçado; que cumpriu todas as obrigações previstas no acórdão; que os Requeridos inadimpliram o saldo devedor remanescente; que ajuizada esta ação fundada no inadimplemento atual; que a carta de crédito apresentada pelos Requeridos (R\$ 640.000,00 – em setembro de 2022) é insuficiente para a quitação do débito (R\$ 728.771,78 – em maio de 2022); e que possível o julgamento da ação. Pede o provimento do recurso, para afastar a sentença e julgar procedente a ação (fls.335/348). Preparo a fls.349/350.

Contrarrazões a fls.354/370.

É a síntese.

Conforme disposto no artigo 502 do Código de Processo Civil, “Denomina-se coisa julgada material a autoridade que torna imutável e indiscutível a decisão de mérito não mais sujeita a recurso”, e o artigo 504 daquele Código estabelece que não fazem coisa julgada “os motivos, ainda que importantes para determinar o alcance da parte dispositiva da sentença” e “a verdade dos fatos, estabelecida como fundamento da sentença”.

A Autora ajuizou ação anterior contra os Requeridos (Processo número 1004139-68.2016.8.26.0114), pleiteando a rescisão da promessa de compra e venda e a reintegração na posse do imóvel, sob o fundamento de que os promissários compradores descumpriram a obrigação de celebrar contrato de financiamento bancário com garantia de alienação fiduciária para a quitação do valor remanescente do imóvel.

O acórdão proferido na ação anterior (cópias de fls.83/92) deu provimento ao recurso dos promissários compradores, para julgar improcedente a ação, consignando que a averbação de indisponibilidade dos bens da Autora na matrícula do imóvel (decorrente de “ação cautelar fiscal” ajuizada por terceiro) obstava a contratação do financiamento bancário por culpa dela, o que tornaria inaplicável a cláusula resolutiva expressa.

Por sua vez, na petição inicial desta ação, a Autora afirma que providenciou o cancelamento da anotação de indisponibilidade do bem, que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de ônus, e que os Requeridos, ainda assim, não obtiveram o financiamento bancário no valor necessário para a quitação do contrato.

Logo, a ação atual está fundada em fato novo (suposto inadimplemento após o cancelamento das restrições que impossibilitavam a contratação de financiamento bancário), o que afasta a alegação de coisa julgada.

Outrossim, os Requeridos sustentam, na contestação, que

apresentaram à Autora carta de crédito no valor de R\$ 640.000,00 e que “estão à disposição para o pagamento, após o encaminhamento de todos os documentos por parte da Requerida”.

Em réplica, a Autora aduz que “não é obrigada a aceitar prestação diversa do acordado”, que o saldo devedor corresponde ao valor de R\$ 728.771,78, que insuficiente a carta de crédito apresentada, e que caracterizado o inadimplemento contratual.

Por sua vez, na especificação de provas de fls.296/308 os Requeridos alegam que “logo após a entrega das chaves do imóvel, foi constatada a necessidade de realizar inúmeras benfeitorias”, que cabível o abatimento dos valores desembolsados, e que necessária a produção de prova pericial para a apuração das benfeitorias realizadas.

Dessa forma, presente a controvérsia acerca dos fatos alegados, não é possível conhecer diretamente do pedido, porque a prova não é suficiente para a apreciação da controvérsia (valor do débito remanescente para a quitação do imóvel e possibilidade de abatimento dos valores desembolsados pelos Requeridos para a realização de benfeitorias), de modo que a causa não está madura para julgamento.

Destarte, de rigor o parcial provimento do recurso, para afastar a sentença, com o prosseguimento do feito (na Vara de origem), para a produção de provas pericial (de engenharia – ainda que indireta) e testemunhal em oportuna audiência de instrução e julgamento.

No mais, a responsabilidade pelo custeio da prova pericial está sujeita à disciplina específica, estabelecida no artigo 95, caput, do Código de Processo Civil, que dispõe que a remuneração do “perito será adiantada pela parte que houver requerido a perícia ou rateada quando a perícia for determinada de ofício ou requerida por ambas as partes” – e, portanto, incumbe aos Requeridos o pagamento dos honorários periciais.

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso, para



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

afastar a sentença, com o prosseguimento do feito (na Vara de origem), para a produção de provas pericial (de engenharia – ainda que indireta) e testemunhal em oportuna audiência de instrução e julgamento, arcando os Requeridos com o pagamento dos honorários periciais.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator