



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000287473

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001100-51.2021.8.26.0320, da Comarca de Limeira, em que é apelante LARA VANESSA MARTINS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada VANESSA SILVEIRA DOS SANTOS MEIRELES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª 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 LIA PORTO (Presidente sem voto), MIGUEL BRANDI E PASTORELO KFOURI.

São Paulo, 26 de março de 2025.

LUIZ ANTONIO COSTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 25/59469

Apelação Cível nº 1001100-51.2021.8.26.0320

Comarca: Limeira

Juiz de 1ª Instância: Flavio Dassi Vianna

Apelante: Lara Vanessa Martins

Apelado: Vanessa Silveira dos Santos Meireles

Apelação – Ação Declaratória de Nulidade de Contrato cc Indenização – Cerceamento de defesa, não verificado – Questão que exige prova documental – Anulação do negócio jurídico que impõe a reposição das partes ao 'status quo ante' – Sentença que bem definiu a questão – Descabimento da fixação de alugueres – Permuta de imóvel – Comprovação da reforma no imóvel – Apuração em sede de liquidação – Documentos juntados posteriormente a reconvenção, podem ser considerados para atingir a verdade real – Regular observância ao princípio do contraditório – Sentença mantida – Recurso improvido.

Recurso de Apelação interposto contra r. sentença que julgou conjuntamente os processos nº 1012638-63.2020.8.26.0320, nº 1001713-71.2021.8.26.0320, nº 1002577-12.2021.8.26.0320 e nº 1001100-51.2021.8.26.0320, este para reconhecer a parcial procedência da demanda, a fim de anular o contrato celebrado entre as partes, determinando a restituição do apartamento a autora.

Recorre a Autora nos autos da Ação Declaratória de Nulidade Contratual cc Indenização arguindo preliminar de cerceamento de defesa. Anota ser necessária a realização de audiência com a oitiva das testemunhas. Diz que a matéria não é meramente de direito e documental e necessitava a instrução para a comprovação da tese da apelante, mas não restrito as benfeitorias realizadas. Aduz que há provas que tornariam diferentes as conclusões do juízo. Diz que a prova pericial

não comprovou os valores gastos em reforma e que o Perito sequer tinha aptidão para a realização da perícia. Acrescenta que impugnou a perícia. Assim, entende que a questão exige a realização de nova perícia por profissional capacitado. Pede a reforma da sentença no tocante a inexistência de documentos comprobatórios das benfeitorias realizadas no imóvel, o que entende não estar comprovado pelos documentos juntados pela ré em defesa. Diz ainda que os documentos juntados em reconvenção são intempestivos, devendo ser desentranhados os documentos e consequentemente afastada a indenização das benfeitorias. Por fim, a apelante deve ser desobrigada ao reembolso das parcelas do financiamento pagas pela apelada, devendo ser arbitrado valor mensal pela ocupação do imóvel. Pede a reforma da sentença.

Sem contrarrazões.

Comprovada a tempestividade e a litigância sob o abrigo da assistência judiciária gratuita, recebo a apelação nos seus regulares efeitos.

É o Relatório.

A apelante traz diversos argumentos, sem qualquer fundamento jurídico a ensejar a reforma da sentença.

Inicialmente, observo que a ação respeitou o devido processo legal e não há se falar em cerceamento de defesa.

É certo que os limites da lide são traçados pelo quanto aduzido na petição inicial e impugnado em sede de contestação, cabendo a produção das provas necessárias ao longo da instrução processual.

Ressalto que é permitida a juntada de documentos após a réplica para contrapor as alegações da parte adversa e fazer prova dos fatos articulados para fins de se atingir a verdade real.

Ademais, foi dada vista a parte contrária, que teve oportunidade de impugnar os documentos juntados e contrapô-los.

No caso, o processo estava em termos para o julgamento, inexistindo a necessidade de produção de prova oral ou realização de nova perícia, vez que a questão das benfeitorias foi suprida através da prova documental, não desconstituída pela apelante, que apenas impugna os documentos, sem trazer prova em sentido contrário.

Assim, os documentos carreados aos autos já autorizavam o julgamento do feito.

É perfeitamente cabível o julgamento antecipado do processo, sem a realização de outras provas, o que não caracteriza cerceamento de defesa, nem violação à garantia constitucional da ampla defesa e do devido processo legal, pois, como já se decidiu, “*Sendo o juiz o destinatário da prova, somente a ele cumpre aferir sobre a necessidade ou não de sua realização. Nesse sentido: RT 305/121*”.

Aliás, a apelante alega cerceamento de defesa, aduzindo a necessidade de produção da prova oral, que poderia alterar a convicção do Magistrado, sem especificar o fato que pretendia comprovar com a prova oral.

Cumprе salientar, que a prova oral não tem o condão de comprovar fatos que exigem prova documental e, nos autos em epígrafe, não se vislumbra a necessidade de produção da prova testemunhal.

Anoto que compete a parte autora a prova dos fatos constitutivos do seu direito e a ré a prova dos fatos extintivos, impeditivos ou modificativos do direito da autora (artigo 373, I, do CPC).

No presente caso, como se vê, a Autora apenas se insurge com relação a conclusão do Magistrado e no tocante aos documentos juntados, sem trazer provas para contrapor as provas da parte adversa.

Assim, afasto a preliminar de cerceamento de defesa.

No mérito, não há discussão acerca da declaração de nulidade do negócio jurídico celebrado entre as partes, determinando-se logicamente a restituição do imóvel a autora.

Nos termos do disposto no artigo 182 do Código Civil, com a anulação do negócio jurídico as partes devem ser restituídas ao *status quo ante*.

Nesse ponto, importante observar que a restituição das parcelas do financiamento do imóvel pagos pela ré faz parte da devolução das partes ao estado em que se encontravam antes da contratação, inexistindo amparo legal para o pedido de afastamento de tal determinação, vez que se trata de consequência da nulidade do negócio jurídico.

Entender o contrário seria enriquecer a parte ilicitamente, o que é vedado por nosso ordenamento legal.

Tampouco cabe a apelante postular a modificação da decisão sob o fundamento de que a ré residiu no imóvel por determinado período, eis que o contrato anulado diz respeito a permuta e a partir do momento em que se anula o contrato, não deve prevalecer nenhuma de suas cláusulas.

Com relação à alegação de ausência de fixação de alugueres devidos pela apelada durante o período de ocupação do bem, ressalto que o pedido deve ser certo e determinado, a fim de possibilitar a adequada defesa e julgamento da lide.

Verifica-se que a apelante formulou pedido para que, em caso de não desocupação do imóvel, haja a fixação do aluguel mensal de R\$ 1.000,00.

É certo que diante da determinação de devolução do imóvel a autora, quando a ré for intimada para o cumprimento da obrigação de

fazer fixada em sentença e não o fizer, a medida será executada coercitivamente, mediante expedição do competente mandado com auxílio de força policial, se necessário.

Nesse passo, não há se falar em fixação de alugueres em caso de não desocupação do bem, vez que tal pleito contradiz a execução coercitiva.

Aliás, cumpre salientar que o contrato firmado entre as partes trata de permuta de imóvel, não podendo apenas uma das partes ser beneficiada com a fixação dos alugueres, enquanto a apelante também usufruiu de bem vendido pela apelada.

Por fim, anoto que as benfeitorias exigem prova documental e os documentos juntados aos autos pela apelada comprovam que foi realizada reforma no imóvel, sendo certo que a apuração dos custos da reforma foi delegada a fase de liquidação, o que entendo pertinente, vez que na liquidação poderá ser determinada a perícia, descabendo a anulação da sentença para realização da prova pericial.

Inclusive a sentença foi bem clara nesse sentido: *“A fim de zelar pela rápida solução do litígio, que já tramita há anos por envolver quatro processos conexos e com necessidade de citação por edital após a realização de várias diligências no intuito de localizar o endereço dos réus, a confirmação e liquidação do valor das benfeitorias realizadas no imóvel será apurada em fase de liquidação de sentença por arbitramento, com a nomeação de profissional capacitado.”*

Destarte, a sentença bem decidiu a questão trazida pela apelante e nada mais é preciso dizer para ser mantida como lançada, devendo ser prestigiada por seus próprios fundamentos, como permite o art. 252 do RITJSP.

Nos termos do artigo 85, § 11º, do CPC, majoro os honorários sucumbenciais devidos pela autora para o importe de R\$ 5.200,00, observada a gratuidade concedida.

Isso posto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso.**

Luiz Antonio Costa
Relator