



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000297588

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002419-80.2022.8.26.0106, da Comarca de Caieiras, em que são apelantes FERNANDO TEIXEIRA DA SILVA e LIDIANA APARECIDA BATISTA SILVA, é apelado ANGLIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Anularam a r. sentença, prejudicado o exame do mérito recursal. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 27 de março de 2025.

SCHMITT CORRÊA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

3ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Apelação nº 1002419-80.2022.8.26.0106

Apelante: Fernando Teixeira da Silva e outra

Apelada: Anglia Empreendimentos Imobiliários Ltda

Comarca de Caieiras

Voto nº 13299

APELAÇÃO. REVISÃO CONTRATUAL. COMPRA E VENDA. IMÓVEL. Inconformismo dos adquirentes contra improcedência do pedido e de sua reconvenção sucessiva e acolhimento parcial da reconvenção da vendedora, para (i) declarar a rescisão contratual, (ii) determinar a devolução de 90% dos valores pagos, (iii) pagamento de taxa de fruição de 0,5% sobre o valor do contrato, desde a imissão na posse até a desocupação, e (iv) conceder a tutela de urgência, para desocupação em trinta dias. Pleito de reforma, para acolhimento da pretensão revisional. Preliminar de nulidade da r. sentença acolhida. Apelantes que apresentaram reconvenção sucessiva, contestada, mas sem abertura de prazo para sua réplica. Prejuízo, diante do julgamento desfavorável. Contestação que rechaçava a obrigação de restituir as benfeitorias realizadas no imóvel. Controvérsia acerca do período em que edificadas as benfeitorias. Ressarcimento julgado improcedente. Necessidade de abertura de prazo, na origem, para réplica. **Sentença anulada. Mérito recursal prejudicado.**

Trata-se de recurso de apelação, em demanda revisional de contrato, interposto contra r. sentença (fls. 404/414), cujo relatório adoto, objeto de dois aclaratórios, um rejeitado e outro acolhido (fl. 436), que julgou improcedente a pretensão e a reconvenção sucessiva e parcialmente procedente o pedido reconvenicional de rescisão contratual.

A fls. 439/470, apelo dos autores no qual, em preliminar, arguem nulidade da r. sentença, pois, além de omissa, não houve concessão de prazo para que replicassem a contestação à reconvenção sucessiva, em cerceamento à sua defesa, já que pretendiam demonstrar que o imóvel estava edificado antes do inadimplemento.

No mérito, em resumo, aduzem que, em razão da pandemia de Covid-19, ficaram inadimplentes desde 10.06.2019. Ao tentar renegociar a dívida de R\$ 75.000,00, a ré propôs o pagamento à vista de R\$ 117.000,00 ou R\$ 535.936,80, em 240 meses, ou R\$ 745.441,20, em 360 meses, o que se mostra extremamente oneroso, diante da existência de juros capitalizados. Dizem que requereram perícia contábil, para demonstrar a capitalização de juros, e oitiva de testemunhas, para comprovar que o imóvel estava construído antes da inadimplência. Defendem a impossibilidade da rescisão contratual, em face do desequilíbrio contratual e ausência de boa-fé na proposta de refinanciamento. Requerem o ressarcimento das benfeitorias, alegam que a taxa de fruição flui a partir da constituição em mora.

Contrarrazões a fls. 474/496.

Recurso tempestivo. Parte beneficiária da gratuidade processual.

É o relatório.

Acolho a preliminar de nulidade da r. sentença.

Os apelantes adquiriram um lote de terreno, por meio de contrato de cessão de direitos, e tornaram-se inadimplentes com os pagamentos das prestações. Aduziram da onerosidade da renegociação proposta e requereram a revisão contratual e a alteração do índice de correção monetária para o IPCA.

Estabelecido o contraditório, além de contestação, a apelada apresentou reconvenção, na qual requereu a rescisão contratual.

Os apelantes contestaram a reconvenção e distribuíram reconvenção sucessiva (fls. 298 e ss), na qual, dentre outras alegações, sustentaram a necessidade de indenização das benfeitorias realizadas no imóvel, antes do início de sua inadimplência.

Houve contestação à reconvenção sucessiva (fls. 368 e ss), na qual, entre outras arguições, aduziu a apelada que as benfeitorias efetuadas no imóvel são irregulares e não passíveis de indenização.

Após a juntada de petições e documentos pelas partes, proferiu-se a r. sentença de fls. 404/414, sem que, efetivamente, se abrisse prazo para que os

apelantes pudessem replicar a contestação à reconvenção sucessiva, o que, respeitado posicionamento diverso, caracteriza cerceamento de defesa.

Dessarte, diante da alegação de irregularidades nas benfeitorias realizadas, não se oportunizou aos apelantes prazo para que refutassem a tese, acolhida na r. sentença. Necessária, pois, a abertura de prazo para tanto, na origem, como forma de viabilizar o contraditório e a ampla defesa.

Atinente ao mais suscitado, por força do princípio do livre convencimento motivado, o julgador não está obrigado a esclarecer cada argumento proposto, mas somente justificar a razão de seu entendimento:

Não há afronta ao art. 93, incs. IX e X, da Constituição da República quando a decisão for motivada, sendo desnecessária a análise de todos os argumentos apresentados e certo que a contrariedade ao interesse da parte não configura negativa de prestação jurisdicional. (MS 26.163, Rel. Min. Cármen Lúcia, j. 24.04.2008)

Visando evitar oposição de embargos declaratórios para tal finalidade, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional invocada, observado posicionamento do C. STJ segundo o qual prescindível a citação de dispositivos legais que o fundamentam: *Já é pacífico nesta e. Corte que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão tenha sido decidida. (EDcl no RMS 18205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, T5, j. 18.04.2006)*

Ante o exposto, **anulo a r. sentença, prejudicado o exame do mérito recursal.**

SCHMITT CORRÊA
Relator