



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000306137

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009244-89.2022.8.26.0510, da Comarca de Rio Claro, em que é apelante SPE PORTO SEGURO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, são apelados ANDRE LUIZ GRACIANI e MARIA INES DOS SANTOS GRACIANI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 28 de março de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1009244-89.2022.8.26.0510

COMARCA: RIO CLARO

**APELANTES: SPE PORTO SEGURO 02 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S. A.**

**APELADOS: ANDRÉ LUIZ GRACIANI e MARIA INES DOS SANTOS
GRACIANI**

VOTO Nº 54.651

**PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.
RESCISÃO CONTRATUAL. JULGAMENTO *EXTRA
PETITA*. CONDENAÇÃO À DEVOLUÇÃO DE VALORES
NÃO REQUERIDA NA INICIAL. SENTENÇA ANULADA
EM PARTE. RECURSO PROVIDO.**

- 1. É vedado ao magistrado proferir decisão em desconformidade com os limites do pedido inicial, nos termos do artigo 492 do CPC.**
- 2. Na espécie, os autores pleitearam apenas a rescisão contratual, sem pedido expresso de restituição de valores pagos, configurando julgamento *extra petita*.**
- 3. Os próprios autores, em contrarrazões, reconheceram o equívoco da condenação imposta, reforçando a necessidade de reforma da sentença.**
- 4. Apelação provida para anular a condenação à devolução de valores pagos, mantendo-se a rescisão contratual nos limites do pedido.**

Cuida-se de apelação interposta por SPE Porto Seguro 02 Empreendimentos Imobiliários S/A contra r. sentença que julgou procedente a ação de rescisão contratual movida por André Luiz Graciani e Maria Ines Dos Santos Graciani, determinando a devolução de 80% dos valores pagos pelo imóvel adquirido no empreendimento Ondas Praia Resort, corrigidos monetariamente e acrescidos de juros moratórios de 1%

ao mês, mais as despesas do processo e honorários advocatícios de 10% do valor da causa.

A apelante sustenta, preliminarmente, a nulidade da sentença por julgamento *extra petita*, alegando que a parte autora pleiteou apenas a rescisão do contrato sem a restituição de valores pagos, reconhecendo, inclusive, a legalidade da retenção da taxa de corretagem. Argumenta que a condenação à devolução de 80% dos valores pagos extrapola os limites do pedido inicial, violando o princípio da congruência previsto no artigo 492 do CPC. No mérito, pede que, caso não seja reconhecida a nulidade, a retenção da taxa de corretagem deve ser mantida, pois decorre da própria negociação imobiliária e foi expressamente aceita pelos compradores. Ao final, requer a anulação da sentença por ter ultrapassado os limites do pedido ou, subsidiariamente, a sua reforma para limitar a condenação à rescisão contratual, com retenção integral da taxa de corretagem. Pede, ainda, a condenação dos apelados ao pagamento de honorários advocatícios, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC.

Recurso tempestivo, preparado e respondido.

É o relatório.

A apelação merece provimento.

O artigo 492, do Código de Processo Civil, estabelece que "é vedado ao juiz proferir decisão de natureza diversa da pedida, bem como condenar a parte em quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado". No caso, verifica-se que os autores requereram apenas a rescisão contratual, sem formulação expressa de pedido de restituição de valores. Dessa forma, a sentença, ao condenar a ré à devolução de 80% dos valores pagos, extrapolou os limites da lide, configurando julgamento *extra petita*.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Os autores, em suas contrarrazões, concordam com o provimento do recurso, reconhecendo que a condenação ao pagamento de valores ultrapassou os limites do pedido inicial e que a taxa de corretagem deveria ser retida pela ré, nos termos do artigo 67-A, inciso I, da Lei 13.786/18.

Isto posto, voto pelo provimento da apelação para reconhecer o julgamento *extra petita* e anular a condenação da ré à devolução de valores pagos pelos autores, mantendo a rescisão contratual nos termos pleiteados.

SÁ DUARTE

Relator