



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Registro:2025.0000346431**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Apelação Cível nº 1175306-54.2023.8.26.0100, da Comarca São Paulo, em que é apelante EDSON CARDENUTO, é apelada SUELY MIRANDA.

**ACORDAM**, em 3ª 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 do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), VIVIANI NICOLAU E MÁRIO CHIUVITE JÚNIOR.

São Paulo, 8 de abril de 2025

**JOÃO PAZINE NETO**

**RELATOR**

**Assinatura Eletronica**



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Apelação Cível Nº 1175306-54.2023.8.26.0100

Comarca: São Paulo

Apelante: Edson Cardenuto

Apelado: Suely Miranda

Juíza sentenciante: Andréa de Abreu

**Voto nº 42.095**

**Revisão contratual. Contrato de cessão de direitos hereditários. Cerceamento de defesa não caracterizado. Elementos trazidos pela inicial e documentos encartados ao processo suficientes à solução da lide. Não se encontra presente qualquer evento extraordinário a permitir a revisão do preço do imóvel ajustado contratualmente entre as partes. Demora pela conclusão do contrato que somente pode ser atribuída aos cedentes. Sentença de improcedência mantida, com majoração da verba honorária, observada a Justiça gratuita. Preliminar rejeitada e recurso não provido.**

Trata-se de ação de revisão contratual, em que a r. sentença de págs. 392/394, cujo relatório adoto, julgou improcedente o pedido e condenou o Autor ao pagamento das custas, despesas processuais e verba honorária arbitrada em 15% do valor da causa, observada a Justiça gratuita.

Apela o Autor (págs. 399/408) com alegação, em síntese, que não foi aberto prazo para que ele se manifestasse em réplica, assim como foi oportunizado às partes a apresentação e justificação das provas que pretendiam produzir. Por óbvio, uma condução processual objetiva e célere é, sem dúvidas, algo esperado por todo operador do Direito e pelas partes que por vezes sofrem a angústia e a expectativa da resposta jurisdicional para seu pleito. Com todo respeito à nobre Magistrada, mas

1175306-54.2023.8.26.0100

Voto nº 42.095

nem de longe estamos diante de um processo com características objetivas ou subjetivas que demandariam tal ânsia pelo julgamento antecipado, uma vez que há fortes indícios, inclusive por meio de documentos oficiais juntados ao processo, de que as partes fizeram alinhamentos posteriores à assinatura do contrato e esse fato deveria ter sido mais bem explorado ao longo da instrução processual, já que está diretamente ligado ao bojo da presente ação. Com a coleta de depoimento pessoal e oitiva de testemunhas, chegaríamos ao esclarecimento dos pontos controvertidos, não superados no expediente. De rigor a declaração de nulidade da sentença recorrida, com o retorno do processo à origem, para a produção das provas necessárias à instrução. No mérito, enuncia que o Juízo *a quo* não considerou que não ocorreu nenhum evento extraordinário para que houvesse a necessidade de revisão contratual, mas sim desídia por parte do Autor, que não cumpriu com sua obrigação de resolver os embaraços do imóvel, a fim de possibilitar a transferência do bem imóvel à Ré. Ocorre que, conforme tratado na inicial, mesmo com a disposição contratual de que os cedentes seriam responsáveis pela regularização das pendências que recaíam sobre o bem, o jurídico que assiste a Ré (inclusive advogados da Ré no presente processo) assumiu a representação de Edson nas execuções relacionadas às dívidas ativas de IPTU do imóvel em questão, comprometendo-se a resolver as pendências. Da mesma forma, no diálogo juntado ao processo, travado entre Edson e o d. patrono de Suely, é possível verificar o profissional solicitando a certidão atualizada do imóvel para checagem de penhora antiga, assim como indagações, por parte do peticionário, ao advogado, acerca do andamento das execuções. Observa-se, portanto, que, mesmo não havendo disposição contratual nesse sentido, o jurídico da adquirente assumiu a responsabilidade de resolver as pendências jurídicas e administrativas, para que, ao final, a transferência de titularidade do imóvel fosse viabilizada. Importante salientar que o Autor é idoso cardíaco, deficiente auditivo e não possui formação técnica em Direito, de modo que toda e qualquer orientação recebida à época, para legalmente facilitar a resolução da demanda, foi por ele acatada. De boa-fé e confiando que a burocracia jurídica e administrativa seria resolvida por intermédio do jurídico da adquirente, passaram-se seis anos e o imóvel ainda não está em termos para transferência. E é justamente por essa razão que Edson buscou o Poder

Judiciário. O objetivo do peticionário, como fartamente exposto na exordial, é equilibrar a relação contratual, a fim de que haja a revisão dos valores de mercado, uma vez que toda a narrativa à época do fechamento do negócio jurídico em questão na prática não ocorreu. Requer o acolhimento da preliminar e, no mérito, a reforma da decisão.

Dispensado o preparo, por ser o Autor beneficiário da Justiça gratuita (pág. 307). Ofertadas contrarrazões (págs. 412/423).

**É o relatório.**

A r. sentença de págs. 392/394 não comporta reparos.

Em ação de revisão contratual, argumenta o Autor que, juntamente com seu irmão Mário, celebrou com a Ré, em 2018, contrato de cessão de direitos hereditários, tendo por objeto o imóvel descrito na inicial, ficando a cargo de terceiro a solução das questões envolvendo a partilha do bem. Com a demora na solução das questões pendentes, o Autor solicitou a revisão do contrato em relação ao preço, que se mostra defasado, em razão do decurso do tempo. Sustenta que a Ré se utiliza de parte da área do imóvel objeto do contrato. Pede a revisão do contrato, para adequação do valor a ser pago pela Ré, conforme valorização imobiliária decorrente no período e considerada a utilização pela Ré de parte do imóvel.

De início, inexistente o alegado cerceamento de defesa. É regra que *“cabará ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias à instrução do processo, indeferindo as diligências inúteis ou meramente protelatórias”* (artigo 130 do então vigente CPC, correspondente ao vigente artigo 370 do CPC/15).

Segundo sedimentado pelo Supremo Tribunal Federal, a necessidade da produção de prova há de ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide implique em cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os

aspectos decisivos estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do Magistrado (STF, RE nº 101.171-8/SP), circunstância efetivamente caracterizada na hipótese em análise, em razão dos elementos já contidos no processo. Ademais, não demonstrou o Autor qualquer prejuízo com a ausência de réplica, posto que não trouxe elementos outros que já não estivessem demonstrados pelos documentos encartados ao processo.

No mérito, não se encontra presente qualquer evento extraordinário a permitir a revisão do preço do imóvel ajustado contratualmente entre as partes. A demora na ultimação do contrato somente pode ser atribuída ao Autor, que não promoveu os atos de sua responsabilidade conforme estabelecido em contrato. Ademais, a alegada utilização, pela Ré, de parte do imóvel objeto do processo não decorre do contrato celebrado, razão pela qual a revisão pretendida do preço não se justifica, com base nesse elemento.

Nesse sentido, correta a r. sentença ao enunciar (págs. 393/394):

*“Busca o autor a revisão do contrato, com alteração do preço fixado no contrato de cessão de direitos hereditários, sob o fundamento de que a autora se utiliza de parte do imóvel e ainda porque se operou a demora na efetivação dos atos precedentes ao pagamento, o que tornou defasada a contraprestação a ser cumprida pela ré.*

*Entretanto, se a ré se utiliza do imóvel indevidamente isto não decorre do contrato celebrado entre as partes, motivo porque a revisão do preço em nada se justifica por tal ato. Com efeito, se entende o autor que a ré se utiliza do imóvel, locupletando-se ilicitamente, a indenização a ser pretendida não tem nenhuma relação com o preço fixado no contrato e, portanto, não repercute no pedido de revisão contratual.*

*Assim, o único fundamento da revisão do preço diz respeito à demora no desembaraço do bem.*

*Entretanto, analisando o contrato celebrado entre as partes (fls.34 e ss), verifico que coube aos cedentes, dentre eles o autor, a*

*obrigação de arcar com os custos incidentes sobre o imóvel e também aqueles necessários à finalização de obtenção do formal de partilha.*

*Ocorre que até o presente momento não houve a concretização dos atos anteriores ao pagamento do preço, sendo que a demora apenas pode ser atribuída ao autor.*

*Entretanto, o próprio requerente afirma que " ...o escritório de advocacia qu assistiu as partes no firmamento do negócio jurídico em pauta, assumiu a responsabilidade de resolver execuções fiscais provenientes de dívidas de IPTU, além de baixa de hipoteca e penhora na matrícula do imóvel, a fim de dar sequência no processo de inventário para formalização da partilha.*

*Nesta toada, até o presente momento, aguarda-se o reconhecimento judicial da prescrição dos débitos em comento, assim como a baixa das restrições..."(fls.04)*

*Ora, as alegações do próprio autor confirmam que a demora decorre de sua própria conduta.*

*De fato, ele mesmo assumiu o desembaraço do bem. Se elegeu escritório de advocacia que não foi célere, tal fato não pode ser usado em detrimento da ré.*

*Ademais, evidente que se o autor busca o reconhecimento do decurso de prazo prescricional de dívidas, ele nada mais faz do que se utilizar da corrida temporal em seu favor.*

*Se, ao contrário, tivesse pressa para a solução da questão, teria pago a dívida ou ainda eleito outro escritório de advocacia para resolver a questão.*

*Desta forma, entretanto, não agiu.*

*Portanto, não faz jus à revisão do contrato, já que não ocorreu evento extraordinário que determinasse a revisão do preço, mas, sim, indolência de sua parte."*



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Verifica-se, portanto, que a r. sentença atacada analisou de forma correta as questões suscitadas, com adequada fundamentação jurídica à hipótese em exame, além de bem avaliar o conjunto probatório. Qualquer acréscimo que se faça aos seus bem lançados fundamentos constituiria desnecessária redundância, enquanto os demais argumentos suscitados não são suficientes para infirmar os fundamentos acima enunciados para a solução da lide.

Diante da manutenção do julgado, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, majoro os honorários de sucumbência então arbitrados para o equivalente a 16% do valor da causa atualizado (R\$ 330.000,00), observada a Justiça gratuita.

Ante o exposto, rejeito a preliminar e nego provimento ao recurso.

João Pazine Neto

Relator