



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000347038

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001719-93.2021.8.26.0606, da Comarca de Suzano, em que são apelantes VANDERLEI DE SOUZA MEDEIROS e ROBERTA AMIGO DE SOUZA, é apelado R.A. NASCIMENTO ARAUJO JUNIOR CONSTRUTORA-ME.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), GALDINO TOLEDO JÚNIOR E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

LUIS FERNANDO CIRILLO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

9ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1001719-93.2021.8.26.0606

Juízo de origem: Suzano – 2ª Vara Cível

Recorrente(s): VANDERLEI DE SOUZA MEDEIROS e ROBERTA AMIGO DE SOUZA

Recorrido(a)(s): R.A. NASCIMENTO ARAUJO JUNIOR CONSTRUTORA-ME

MM. Juiz(a) prolator(a) da decisão recorrida: Dr(a). Paulo Eduardo de Almeida Chaves Marsiglia

Voto nº 2.188

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. Insurgência dos autores contra sentença de extinção do processo sem resolução do mérito. Contrato de compromisso de venda e compra e posterior distrato. Pedido de cancelamento do distrato e reintegração de posse. Equivalência lógica dos pedidos. Não ocorrência. Perdas e danos. Pedido genérico. Impossibilidade jurídica do pedido de rescisão. Inépcia da petição inicial configurada. Sentença mantida. Aplicação do disposto no artigo 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal. Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra sentença de fls. 222/224, que julgou extinto o processo, sem resolução do mérito, nos termos do artigo 485, VI, do CPC.

Pleiteia a parte recorrente a reforma da sentença para julgar procedente a ação.

Para tanto, sustenta, em síntese, que não ajuizou a ação de cobrança, pois sua intenção é resgatar o imóvel, uma vez que sofreu esbulho possessório. Defende o cancelamento do distrato. Alega que a inicial não é inepta. Discorre sobre a reintegração de posse. Pugna pelo provimento do recurso.

O recurso, sem preparo em razão da gratuidade da justiça concedida à parte recorrente, foi respondido (fls. 240/244).

Sustenta a parte recorrida que o recurso deve ser

improvido.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Os autores firmaram compromisso de compra e venda com a ré em 25/03/2017 para a aquisição da unidade nº 174, localizada no Bairro Tijuco Preto (fls. 23/34), contrato que posteriormente foi desfeito por meio do distrato amigavelmente celebrado entre as partes (fls. 20/22).

Pois bem.

Os direitos disponíveis podem ser renunciados, conforme verificado no presente caso.

Com efeito, ficou demonstrado que a formalização do distrato observou o disposto no artigo 472 do Código Civil, conforme atesta o instrumento correspondente (fls. 20/22).

Embora a liberdade de contratação seja mitigada pelo princípio da função social do contrato, nos termos do artigo 421 do Código Civil – garantindo o mínimo de segurança e certeza jurídica –, permanece o princípio de que o contrato regula a relação de direito material entre as partes.

Deve ser relevado, ainda, que de acordo com o artigo 849 do Código Civil, a transação tem os mesmos efeitos da coisa julgada e do ato jurídico perfeito, sendo passível de anulação apenas na ocorrência de vícios que afetem o negócio jurídico.

Não havendo comprovação de qualquer defeito que pudesse ensejar a nulidade do Distrato, o efeito primordial da transação é a imutabilidade do que foi pactuado, vedando a rediscussão posterior desses termos.

Pese o fato de que a ré não cumpriu com o avençado, deixando de quitar as parcelas combinadas e constar expressamente a possibilidade de “*rompimento*” do ajuste (item 4 – fls. 21) é certo que não ficou ajustado que o imóvel retornaria à posse dos autores, mesmo porque também não quitaram o preço integral do lote.

Ou seja, não há pedido de anulação do distrato por qualquer vício do consentimento, tampouco pedido de cobrança dos valores não pagos pela ré e, ademais disso, o pedido de indenização por perdas e danos é genérico, pois não indica quais os danos sofridos, além da própria falta de pagamento acordado.

Conforme disposto pelo artigo 252, do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça, em vigor desde 4 de novembro de 2.009, *“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.”*

Verifica-se que o apelante não logrou êxito em infirmar os fundamentos que embasaram a sentença.

Transcreve-se trecho relevante da sentença recorrida:

“Os autores, ao celebrarem o distrato com a ré, extinguiram o contrato originalmente celebrado.

O distrato, repita-se, é uma modalidade de rescisão de contrato.

Dessa forma, o pedido de rescisão de distrato constitui pedido juridicamente impossível.

Os autores, ao celebrarem o distrato, aceitaram o reembolso dos valores pagos com o desconto de 10%, ou seja, com a celebração do distrato, houve a novação das obrigações assumidas no contrato originalmente celebrado entre as partes e, por conseguinte, não há como acolher o pedido de cancelamento de mencionada multa.

Com isso, novadas as obrigações anteriormente assumidas, aos autores somente restam o direito de cobrar os valores constantes no instrumento de distrato.

Contudo, nada há na inicial em relação ao pedido de condenação da ré ao pagamento do restante das parcelas estipuladas no distrato.

Nos termos do artigo 402, do Código Civil, "salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar"

Os autores pediram indenização por perdas e danos, contudo somente fez pedido

genérico, sem estipular valor a título de perdas e danos, sem demonstrar, de forma clara e inequívoca, o que efetivamente perdeu e o que razoavelmente deixou de lucrar em decorrência do descumprimento do distrato.

Os pedidos da inicial devem ser claros, certos e determinados, exprimindo de forma inequívoca a pretensão do autor em relação à obrigação de fazer e de dar.

Tal não ocorreu no presente caso, tornando a inicial inepta e impossibilitando a adequada prestação jurisdicional.

Por derradeiro, com o distrato houve a extinção formal do contrato de compra e venda do imóvel e não há qualquer pedido expresso dos autores para anular o distrato e, portanto, carece aos autores o direito de pedir a reintegração de posse do imóvel em seu favor.”

Pertinente a lição do professor Daniel Amorim Assumpção Neves em comentário ao artigo 330 do CPC:

“A petição inicial deve conter uma ordem lógica entre os argumentos utilizados pelo autor e a conclusão a que chega quando formula seu pedido. Eventual incompatibilidade lógica gera o indeferimento da petição inicial.” (Código de Processo Civil comentado artigo por artigo, Ed. JusPODIVM, 2020, p. 612).

Foi exatamente o que o correu no caso vertente, pois da narrativa dos fatos, com a análise dos documentos apresentados, houve incompatibilidade lógica dos pedidos, ressaltando-se, o pedido de perdas e danos que foi descrito de forma genérica.

Não se verificam, pois, nas razões de apelação qualquer argumento novo, mas a reiteração de questões já debatidas e devidamente enfrentadas na sentença recorrida. Assim, impõe-se a aplicação do artigo 252 do Regimento Interno, mantendo-se a sentença como proferida.

ISTO POSTO, voto pelo IMPROVIMENTO do recurso, majorando-se para 15% do valor da causa os honorários



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

advocatícios fixados em favor da parte vencedora, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC.

LUIS FERNANDO CIRILLO
RELATOR