



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
7ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000367832

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010847-11.2023.8.26.0302, da Comarca de Jaú, em que é apelante ANTONIO JOSÉ DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado VILA SANTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, negaram-lhe provimento. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente), JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES E ADEMIR MODESTO DE SOUZA.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

LIA PORTO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1010847-11.2023.8.26.0302

Relatora: LIA PORTO

Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado

Comarca: Jaú

Apelante(s): Antonio José da Silva

Apelado(a)(s): Vila Santa Empreendimentos Imobiliários S/A

Voto nº 8838

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPROCEDÊNCIA. DESPROVIMENTO DO RECURSO NA PARTE CONHECIDA.

I. Caso em Exame

Apelação contra sentença que julgou improcedente ação declaratória de revisão de cláusulas contratuais cumulada com pedido de indenização por danos materiais e morais. O autor alega cerceamento de defesa devido ao julgamento antecipado da lide e questiona a validade de cláusulas contratuais em contrato de compra e venda de terreno, alegando preço abusivo e desvirtuamento da alienação fiduciária.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a ocorrência de cerceamento de defesa e (ii) analisar a validade das cláusulas contratuais questionadas, incluindo a alegação de preço abusivo e desvirtuamento da alienação fiduciária.

III. Razões de Decidir

3. Rejeição da preliminar de cerceamento de defesa, pois cabe ao juiz decidir sobre a necessidade de produção de provas.

4. As alegações de preço abusivo e desvirtuamento da alienação fiduciária não possuem fundamento jurídico no presente caso, uma vez que o contrato foi firmado de livre e espontânea vontade. Não há pedido de rescisão contratual.

IV. Dispositivo e Tese

5. NÃO CONHEÇO DE PARTE DO RECURSO E, NA PARTE CONHECIDA, NEGOU PROVIMENTO.

Tese de julgamento: 1. O juiz é o destinatário da prova e cabe a ele decidir sobre sua necessidade. 2. Alegações genéricas e sem fundamentação específica não são passíveis de análise.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 143/150, declarada à fls. 157, que julgou improcedente a ação declaratória de revisão de cláusulas contratuais cumulada com pedido de indenização por danos materiais e morais ajuizada pelo recorrente.

Apela o autor suscitando, em preliminar, a ocorrência de cerceamento de defesa, tendo em vista o julgamento antecipado da lide, em afronta aos princípios constitucionais do contraditório e da ampla defesa, já que não foi oportunizado às partes esclarecer sobre a produção de provas, nos termos do art. 357, § 1º, do CPC, tampouco, realizada prova pericial. No mérito, sustenta que celebrou contrato de compra e venda de um lote de terreno e que o preço praticado foi abusivo, pois excessivamente alto, superando o valor do metro quadrado de lotes localizados em regiões nobres da cidade. Aponta que há desvirtuamento da alienação fiduciária, não sendo o caso de aplicação da Lei 9.514/97 ao caso concreto, pois em caso de distrato não pode reaver parte do que pagou; que a alienação fiduciária não foi averbada no cartório de registro de imóveis, violando os arts. 23, 26 e 27 da Lei 9.514/97; que não há impedimento para rescisão do contrato de compra e venda, tendo em vista que a alienação fiduciária no caso em comento é fictícia, uma vez que não houve empréstimo de capital, tratando-se de uma artimanha da apelada para transferir o risco do negócio ao comprador. Discorre sobre o prequestionamento das questões apontadas. Por fim, pede pela anulação da sentença e, subsidiariamente, para que seja determinado o recálculo das prestações devidas, com a restituição dobrada dos valores pagos a maior e condenação da apelada ao pagamento de indenização por danos morais.

O preparo recursal não foi recolhido, pois o apelante é

beneficiário da justiça gratuita.

Às fls. 185/194 foram apresentadas contrarrazões.

Realizadas as diligências do artigo 1.011 do Código de Processo Civil e comprovada a tempestividade, o recurso reúne condições de julgamento.

É o relatório.

Inicialmente, rejeito a preliminar arguida de cerceamento de defesa.

Isso porque compete ao julgador, de maneira discricionária, verificar as provas produzidas no processo e determinar, se assim entender pertinente, a produção de outras provas que considerar necessárias para a elucidação do caso concreto ou julgar a lide de forma antecipada.

É oportuno lembrar que *“a prova tem como objeto os fatos deduzidos pelas partes, tem como finalidade a formação da convicção em torno desses fatos e como destinatário o juiz, visto que ele é que deve ser convencido da verdade dos fatos já que ele é que vai dar solução ao litígio”* (Jurid XP, 21ª Ed., Comentário ao art. 332 do Código de Processo Civil). E é por isso que o Colendo Superior Tribunal de Justiça reiteradamente tem assentado que *“o Juiz é o destinatário da prova e a ele cabe selecionar aquelas necessárias à formação de seu convencimento”* (STJ, REsp. n. 431058/MA, rel. Min. Humberto Gomes de Barros, DJ de 23/10/06).

Portanto, não há que se falar em cerceamento de defesa no presente caso.

No mais, a sentença não comporta qualquer reparo.

Em que pese as confusas razões recursais, verifica-se que as questões apontadas sequer comportariam análise pelo juízo *a quo*, quiçá por esta C. Câmara.

Isso porque as divagações sobre o preço do lote adquirido, não possuem qualquer fundamento jurídico.

O apelante firmou o contrato em questão de livre e espontânea vontade após a apresentação do preço do imóvel pela apelada, não havendo que se falar em onerosidade excessiva, tendo em vista que concordou com o preço, firmando o contrato de compra e venda do imóvel.

Também não foram trazidas nas razões recursais fundamentos que pudessem amparar tal pedido, já que não há conexão do pedido com o pedido revisional da petição inicial.

Caso não concordasse com o preço do lote, bastava não o ter adquirido. Portanto, não é crível, após realizado o pacto, vir alegar que o seu preço de venda era excessivo, constatando-se mero arrependimento na formalização do pacto, muito embora, inexistia pedido de resolução do contrato de compra e venda de imóvel no presente caso.

Incompreensível também é a alegação de desvirtuamento da alienação fiduciária.

Embora o apelante discorra sobre a tese de desvirtuamento da alienação fiduciária, não trouxe ao caso concreto quais seriam os motivos pelos quais isso poderia ser observado no

contrato firmado entre as partes.

Tampouco é possível compreender o porquê menciona citada tese, tendo em vista que não há pedido de rescisão do contrato firmado, já que o pedido inicial é declaratório, no sentido de ser possível a revisão contratual, logo, não há apontamento sugerindo um prejuízo com a inclusão de tal cláusula no contrato firmado pelas partes.

E em que pese a divagação desta julgadora, sobre o porquê de tal alegação, não há nas razões recursais o motivo pelo qual se cogita sobre tal questão, vez que não há qualquer pedido relacionado ao suposto desvirtuamento alegado, portanto, o que se entende é que tal dissertação jurídica está colocada nos autos de forma apenas discursiva, sem qualquer propósito, pois não há relação com o pedido de revisão de cláusulas contratuais requerida na peça exordial.

Não bastasse o despropósito da alegação de desvirtuamento da alienação fiduciária neste específico caso, inexistente impugnação específica sobre a revisão de cláusulas contratuais no recurso.

Faz-se essa afirmação porque, durante toda a peça recursal, apenas nas fls. 180 (último parágrafo do recurso) foi dito que:

*“Desse modo, espera seja dado provimento ao recurso apresentado pelos requeridos para anular a r. sentença, e determinar o prosseguimento do feito, através da produção de provas a fim de demonstrar os danos existentes no imóvel. Caso não seja esse o entendimento, **pugna pela***

reforma da r. sentença, para determinar o recálculo das prestações devidas, e no pagamento dos valores pagos a maior, a título de restituição em dobro, em favor do autor(a), com correção monetária a partir do desembolso e com juros de mora a contar da citação, a ser apurado em fase de cumprimento de sentença; condenar a título de danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e matéria sérias sofridos pelo autor.” (sic) (g.n.)

Portanto, como demonstrado, não é possível saber sobre o que o apelante se insurge, se com relação ao parcelamento, ou com os juros, ou com a correção monetária, ou com alguma outra cláusula em específico, e isso porque não houve impugnação sobre o tema em nenhum momento no recurso interposto, impossibilitando a análise desta C. Colenda Câmara, vez que não é permitido a manifestação sobre teses genéricas.

Com relação aos demais pedidos genéricos (danos morais e materiais), impossível a análise por esta julgadora, porque, mais uma vez, inexistente impugnação específica, inviabilizando o conhecido do recurso nesta parte.

Sendo assim, diante do quadro apresentado, a sentença segue mantida e os honorários advocatícios majorados de 10% para 15%, observada a gratuidade processual da parte.

Finalmente, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada a matéria, evitando-se a interposição de embargos de declaração com esta única

e exclusiva finalidade, observando o pacífico entendimento do STJ de que desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer, DJ de 08/05/2006). Àqueles manifestamente protelatórios aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

Pelo exposto, **NÃO CONHEÇO DE PARTE DO RECURSO E, NA PARTE CONHECIDA, NEGO PROVIMENTO.**

LIA PORTO
Relatora
Assinatura Digital