



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000369032

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014968-36.2023.8.26.0576, da Comarca de Bebedouro, em que são apelantes TATIANE OLIVEIRA MORAIS (JUSTIÇA GRATUITA) e CAIO LUIZ PAVANI DE ARAUJO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado P & G IMÓVEIS LTDA ME.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso. V. U.**, de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

CLAUDIA MENGE

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação cível nº 1014968-36.2023.8.26.0576

Relatora: CLAUDIA MENGE

Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Apelantes: TATIANE OLIVEIRA MORAIS E CAIO LUIZ PAVANI DE ARAUJO

Apelada: P & G IMÓVEIS LTDA ME

Ação: declaratória de rescisão contratual

Comarca: Bebedouro - 2ª vara cível

Juiz prolator: Frederico Pupo Carrijo de Andrade

Voto nº 7.967

APELAÇÃO. EMPREITADA. Ação declaratória de rescisão contratual. Sentença de improcedência da ação e procedência da reconvenção. Apelantes que não veiculam impugnação útil ao fundamento da sentença. Insurgência limitada à reprodução *ipsis litteris* da petição inicial. Inadmissibilidade. Afronta ao disposto no art. 1.010 do CPC. Recurso incognoscível.

RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. Relatório

Trata-se de RECURSO DE APELAÇÃO interposto por **TATIANE OLIVEIRA MORAIS e CAIO LUIZ PAVANI DE ARAUJO** contra a r. sentença de fls. 165/169, de improcedência da **AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL** por eles promovida contra **P & G IMÓVEIS LTDA ME** e de procedência da reconvenção.

Em razões recursais (fls. 172/177), os autores, ora apelantes, reiteram a pretensão de inversão do ônus da prova, à luz do CDC e da rescisão contratual por culpa da apelada, porque “as prestações foram aumentando assustadoramente e a contraprestação da requerida não foi sendo realizada” e diante da cobrança de “taxas e juros extorsivos”, que resultaram em onerosidade excessiva.

Recurso tempestivo, dispensado de preparo, por serem os apelantes beneficiários de justiça gratuita e respondido (fls. 181/194).

II. Fundamentação

O inconformismo sequer é de ser conhecido. A sentença de improcedência da ação e de procedência da reconvenção contou com os seguintes fundamentos: *“Da análise do contrato juntado às fls. 41-46, depreende-se que se trata de um contrato de empreitada para implemento e construção de um imóvel, em que os contratantes deveriam adquirir um terreno por conta própria (podendo contar com o auxílio da requerida na escolha), sendo responsáveis por todas as providências necessárias para sua regularização, para então serem iniciadas as obras (cláusulas primeira e segunda).*

No entanto, não há nos autos comprovação alguma de que foi adquirido terreno ou regularizada a situação para início da construção. A natureza do contrato e a inércia dos requerentes quanto à regularização/averbação do terreno também é referenciada na notificação extrajudicial remetida aos requerentes (fls. 107-108), não impugnada

pelos autores na réplica de fls. 124-146.

Portanto, embora à fl. 1 os autores mencionem que tentaram “devolver o imóvel”, não há nenhum indício de que tenha sido adquirido terreno da construtora ou de qualquer outro terceiro para ser devolvido.

Além disso, os requerentes alegaram que as parcelas aumentaram e lhes foram exigidas taxas não previstas no contrato, porém não demonstraram quais seriam essas exigências e nem o que e quanto pagaram. Mesmo quando lhes foi oportunizada a demonstração dos pagamentos nestes autos (fl. 155), mantiveram-se inertes (fl. 164).

O único pagamento comprovadamente realizado pelos requerentes é o valor de R\$ 690,00 na assinatura do contrato, tal como consta à fl. 43, que seria relacionado ao valor da documentação do trabalho da construtora. Não há previsão contratual acerca de eventual devolução do montante em caso de rescisão, nem indicação, pela parte autora, de que a documentação referida nesta cláusula não tenha sido efetivamente obtida, ônus probatório que incumbia à parte que solicitou a restituição. Há, ademais, a previsão à fl. 43 de retenção do valor dado como sinal.

Por sua vez, a requerida alegou que não houve avanço na obra, pois o contrato já estaria rescindido em decorrência do inadimplemento dos autores quanto a suas obrigações iniciais, o que constituiu fato impeditivo à obrigação da requerida, alegação que não foi impugnada pelos requerentes. Aplica-se, destarte, no que concerne às

obrigações da requerida relacionadas à empreitada, a exceção do contrato não cumprido, nos termos do artigo 476 do Código Civil.

Não há justificativa suficiente nos autos acerca do descumprimento da obrigação contratual pelos autores. A existência de pandemia, genericamente alegada pelos autores, por si só, não autoriza a revisão contratual, inexistindo demonstração de qual teria sido especificamente a suposta onerosidade excessiva superveniente.

Dessa forma, é cabível o reconhecimento da rescisão contratual por culpa dos requerentes, com a aplicação da multa contratual de 10% do valor do ajuste (cláusula quinta, fl. 43), de modo que não subsiste fundamento para impedir à requerida a utilização dos meios pertinentes à cobrança do referido débito.”.

Os apelantes, por seu turno, cuidaram de se insurgir a essa elogiável fundamentação mediante repetição da argumentação anteriormente exposta na petição inicial, em cópia praticamente idêntica, inclusive destaques, ou seja, sem impugnar objetivamente o que constou na sentença recorrida e com manutenção de argumentação genérica acerca de taxas e encargos indevidos.

Assim, as razões recursais expostas pelos apelantes não se debruçaram sobre o inconformismo, limitadas, como dito, à repetição “*ipsis litteris*” dos argumentos apresentados na inicial, o que não se admite, uma vez que “O CPC (arts. 514 e 515) impõe às partes a observância da forma segundo a qual deve se revestir o recurso apelatório. Não é suficiente mera menção a qualquer peça anterior à sentença (petição inicial, contestação ou arrazoados), à guisa de

fundamentos com os quais se almeja a reforma do decisório monocrático. À luz do ordenamento jurídico processual, tal atitude traduz-se em comodismo inaceitável, devendo ser afastado. O apelante deve atacar, especificamente, os fundamentos da sentença que almeja rebater, mesmo que, no decorrer das razões, utilize-se, também, de argumentos já delineados em outras peças anteriores. No entanto, só os já desvendados anteriormente não são por demais suficientes, sendo necessário o ataque específico à sentença. Procedendo dessa forma, o que o apelante submete ao julgamento do Tribunal é a própria petição inicial, desvirtuando a competência recursal originária do Tribunal” (NEGRÃO, “Cód. de Proc. Civil...”, Saraiva, 47ª ed., pág. 922, nota 10a. ao art. 1.010).

Inviável conhecer do recurso, em atenção ao que preceitua o art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, ficam majorados de 10% para 15% do valor atualizado da causa os honorários devidos pelos apelantes ao advogado da apelada, observada a justiça gratuita.

III. Conclusão

Ante o exposto, pelo meu voto, **NÃO CONHEÇO** do recurso.

CLAUDIA MENGE
Relatora