



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000371953

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003158-22.2024.8.26.0320, da Comarca de Limeira, em que é apelante DANIELLE CRISTINA MINHACO, é apelado JOSE LUIZ BARRETO MASI,.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente), PAULO ALONSO E CARLOS RUSSO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

MONTE SERRAT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1003158-22.2024.8.26.0320

Comarca de Limeira (3ª Vara Cível)

Juiz: Mário Sergio Menezes

Apelante: Danielle Cristina Minhaco

Apelado: José Luiz Barreto Masi

Voto nº 7.851

EMENTA

Apelação – Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de reintegração de posse e indenização por perdas e danos – Contrato de compra e venda de bem imóvel entre pessoas físicas – Alegação de inadimplemento de obrigação contratual pelo comprador – Julgamento antecipado da lide – Cerceamento de defesa configurado – Prova documental que não era suficiente para esclarecimento das controvérsias – Necessidade de maiores esclarecimentos – Anulação da sentença – Recurso provido.

Trata-se de ação na qual a autora relata que se divorciou de seu ex-marido, Aloísio Sircili, em 06/07/2012, e precisavam vender o imóvel em construção de propriedade do casal, localizado na Rua Antônio Carlos Scarpitti (antiga Rua Três), do Loteamento "Portal das Rosas" (Lote de Terreno 5, Quadra 4), no Município de Limeira, objeto da Matrícula nº 7745 do 2.º CRI daquela cidade. Expõe que inicialmente alienaram o imóvel a Malutta e Santos – Comércio e Locadora de Veículos – EPP, em 05/12/2013, que posteriormente manifestou desinteresse na conclusão da compra e os autorizou a negociarem o imóvel com terceiros, desde que fosse restituído o valor já pago de R\$ 286.100,00 (duzentos e oitenta e seis mil e cem reais). Afirma que ela e Aloisio efetuaram então a venda do imóvel ao réu, José Luiz, por meio de instrumento firmado em

15/10/2014, no valor de R\$ 1.416.000,00 (um milhão, quatrocentos e dezesseis mil reais), sendo que o comprador assumiu expressamente a responsabilidade pela restituição do valor pago à Malutta e Santos e demais pagamentos. Sustenta que o réu também ficou responsável pelo pagamento dos tributos incidentes sobre o imóvel a partir da data de sua imissão na posse, o que ocorreu no ato de assinatura do contrato, porém ele não cumpriu com as condições de pagamento do contrato firmado, pois o apartamento que seria dado em pagamento não estava devidamente regularizado. Aponta terem flexibilizado a forma de pagamento, tendo firmado um aditivo, em 01/06/2017, com um novo acordo, contudo o comprador novamente descumpriu a obrigação de pagamento que lhe cabia, quitando somente a parte devida a Aloísio, além de ter deixado de pagar o IPTU desde 2018, que corresponde à R\$ 86.709,24, o que deu origem à execução nº 1509323-62.2023.8.26.0320, e as despesas condominiais desde 2021, que correspondem à R\$ 20.071,10. Menciona que o imóvel permanece desde 2014 em estado de abandono, ensejando autuação da Vigilância Sanitária do Município de Limeira, e que o demandado não ostenta condição financeira de quitar o imóvel e providenciar a escritura, além de outras despesas. Aduz que cancelaram a procuração que haviam outorgado a pedido do réu a Alan Miguel Rossi dos Santos, constituído para tratar do negócio, e que passa por extrema necessidade, razão pela qual necessita que seja rescindido o instrumento particular de compromisso de venda e compra e o aditivo. Pleiteia seja determinada a rescisão do contrato e aditivo, com arbitramento de multa por descumprimento contratual de 10% sobre o valor do contrato, e que seja autorizada a transferência do imóvel a terceiro, mediante o pagamento ou restituição dos pagamentos que

forem devidamente comprovados por José Luiz, descontados os impostos, as despesas condominiais vencidas e pendentes desde 15/10/2014, além de multa e demais indenizações a serem fixadas, indenização por dano moral de 5% e por dano material correspondente à taxa de ocupação no importe de 1% ao mês sobre o valor do contrato pelo tempo que permaneceu na posse do imóvel.

A r. sentença (fls. 415/419) julgou improcedentes os pedidos. Em razão da sucumbência, a autora foi condenada a arcar com as despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da causa, observado o benefício da gratuidade.

Apelação da autora (fls. 437/446) alegando, preliminarmente, a ocorrência de cerceamento de defesa diante da necessidade de produção de provas, quais sejam, expedição de Ofício ao DETRAN e oitiva de testemunhas, para comprovar a falsidade da Carta de Quitação do Contrato apresentada pelo réu. Sustenta quanto ao mérito, em síntese, que no contrato apresentado, o fornecimento de materiais deveria ser providenciado por José Luiz, de forma que deveriam ter sido apresentadas as notas fiscais dos materiais utilizados na obra. Aponta que a responsabilidade pela restituição do pagamento realizado pela Malutta e Santos foi transferida a José Luiz. Assevera que deve ser afastada a teoria da *supressio*, considerando os desajustes do aditivo e do contrato de construção, além da perspicácia de José Luiz em obter vantagem indevida. Defende que entre o contrato e o aditivo transcorreram aproximadamente três anos, sendo que José Luiz já está na posse do imóvel há mais de nove anos e sem regularizar a transferência. Busca a anulação da sentença para produção de provas, e,

alternativamente, a procedência dos pedidos.

Contrarrazões do réu (fls. 450/454) pela manutenção da sentença.

Recurso tempestivo e sem preparo, por ser a apelante beneficiária da justiça gratuita (fls. 120).

É o relatório.

Depreende-se dos autos que as partes divergem sobre o cumprimento, pelo comprador, do contrato de compra e venda.

Quanto intimadas para especificar as provas que pretendiam produzir (fls. 380), tanto o demandado (fls. 383/387) quanto a demandante (fls. 388/391), formularam pleito de oitiva de testemunhas, e a autora também pediu a expedição de ofício ao DETRAN para confirmar se os veículos relacionados na carta de quitação foram efetivamente transferidos ao construtor como forma de pagamento. Contudo, entendendo pela desnecessidade das provas, o douto magistrado julgou antecipadamente a lide.

Diante da especificidade da causa, e da impossibilidade de se concluir, pela prova documental, pelo cumprimento da obrigação no que toca sobretudo à construção do imóvel, era necessária a produção de provas. A construção, inclusive, poderia ter sido provada por meio de perícia.

Forçosa, então, a anulação da sentença para o prosseguimento do feito, oportunizando às partes a produção de provas e determinando, se o juízo entender necessária ou as partes a requererem, a realização de perícia.

Em decorrência da anulação da sentença, deixo de analisar os demais argumentos da apelante relativos ao mérito da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

causa.

Posto isso, **dou provimento** ao recurso para, reconhecendo o cerceamento de defesa, anular a r. sentença e determinar o prosseguimento do feito com a produção de provas especificadas pelas partes.

MONTE SERRAT
Desembargador Relator