



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000377371

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001790-45.2022.8.26.0094, da Comarca de Brodowski, em que é apelante/apelado LOTEAMENTO JARDIM FORTALEZA BRODOWSKI SPE LTDA, é apelada/apelante NAYARA DE CÁSSIA GULO MENDEZ (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "APLICADO O PRINCÍPIO DA ECONOMIA PROCESSUAL, JULGARAM PREJUDICADO O PEDIDO DE ADIAMENTO E ANULARAM A SENTENÇA COM O RETORNO DOS AUTOS A ORIGEM. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), THEODURETO CAMARGO E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1001790-45.2022.8.26.0094

Apelante/Apelado: Loteamento Jardim Fortaleza Brodowski Spe Ltda

Apelado/Apelante: NAYARA DE CÁSSIA GULO MENDEZ

Comarca: Brodowski

Voto nº 39625

FMS

Apelação cível. Ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores pagos. Sentença prematura, já que não houve submissão da impugnação apresentada pelo requerido ao expert. Necessidade de dilação da instrução processual. Sentença anulada, com determinação de retorno dos autos à origem. Recurso da requerida parcialmente provido para anular a r. sentença, com determinação de retorno dos autos à origem para prosseguimento da instrução. Prejudicado o recurso de apelação da requerida quanto aos demais temas e prejudicado o recurso da autora.

Trata-se de recurso de apelação interposto por ambas as partes em face da r. sentença de fls. 445-457, cujo relatório se adota, que, em ação de rescisão contratual c.c. restituição de valores pagos, julgou parcialmente procedente a ação, para "a) Rescindir o "Instrumento particular de compra e venda de imóvel e alienação fiduciária em garantia e outras avenças" firmado entre as partes para aquisição do lote de nº10 da Quadra 1 do loteamento "RESIDENCIAL FORTALEZA"; b) Condenar a requerida a proceder à devolução ao autor dos valores por ele pagos para a aquisição do imóvel e devidamente comprovados (com o convencionado percentual de retenção de 25%), com correção monetária desde os respectivos desembolsos e juros de mora de 1% ao mês, sendo estes últimos contados a partir da citação. Ressalto que a comprovação dos valores desembolsados relativos às parcelas pagas pelo autor deverá ser detalhada e especificada em eventual cumprimento de sentença. Estabeleço, todavia, que a responsabilidade pelo pagamento de eventuais valores pendentes, referentes às dívidas tributárias incidentes sobre o bem, é da parte



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

autora, durante o período no qual o imóvel esteve em sua posse; c) Condenar a requerida a proceder ao pagamento de multa contratual prevista correspondente a 2% do valor de aquisição do lote, valor este que deverá ser devidamente atualizado com base nos referenciais do IGPM. Consigno que autora deverá promover a regularização integral da construções realizadas sobre o terreno, tornando-a apta ao registro imobiliário, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar do trânsito em julgado da sentença.”

Apela a requerida (fls. 473/507) com argumentos preliminares de ausência de interesse processual ante a aplicação do rito previsto pela Lei nº 9.517/97, bem como de nulidade da sentença ante a necessidade de nova perícia. Alega que o expert se utilizou apenas uma média aritmética para determinar o valor médio do terreno em reais por metro quadrado, sem empregar qualquer metodologia que visasse à homogeneização dos dados, tampouco aplicadas técnicas de estatística descritiva para estabelecer o justo valor de mercado do bem avaliado. Alega também que o expert não considerou uma estimativa em porcentagem de obra, bem como que não considerou o art. 4º da Resolução 1.066/2007. Realça que as obras foram realizadas sem a existência de projeto, sendo irregular. Discorre acerca das inconsistências nos cálculos e avaliações apresentadas pelo perito judicial (fls. 490). Refere que o laudo impugnado apurou que os valores das benfeitorias é no importe de R\$ 167.000,00, contudo, conforme Parecer Técnico que, diverge tal apontamento, se mostrando exacerbado, constatando, por fim, valor das benfeitorias são de, no máximo, R\$ R\$ 132.000,00. Defende a responsabilidade do promitente comprador pelo pagamento dos débitos de IPTU, realçando que o loteamento foi devidamente entregue e o comprador imitido na posse do bem. Alega que a recorrida foi devidamente imitada na posse do imóvel desde a celebração do contrato, início da posse precária, aperfeiçoada pela entrega do “Termo de Recebimento de Obras de Infraestrutura”.

Defende a aplicação da taxa de fruição ante a privação do uso, bem como a incidência de juros de mora a serem computados a partir do trânsito em julgado (Tema 1.002, STJ).

Por sua vez, sustenta a autora, em síntese que de rigor a redução do percentual de retenção para limitá-lo a 10% sobre os valores pagos. Alega que deve ser afastada a determinação/condicionante para que a parte autora, ora apelante, proceda a regularização da documentação da acessão junto à Prefeitura Municipal local ou, alternativamente, para autorizar o desconto do valor referente à regularização de seu crédito, por se tratar de nítido julgamento extra petita (fls. 511-527).

Contrarrazões apresentadas às fls. 531-550 pela requerida e 552-565 pela autora.

É o relatório.

A r. sentença merece ser anulada por cerceamento de defesa.

Vê-se que a impugnação ao laudo pericial (fls. 335-345) e o parecer técnico (fls. 347-363) apresentados pela parte requerida com relação ao valor das acessões/benfeitorias introduzidas no imóvel não foram submetidos para esclarecimentos pelo *expert*, sendo objeto da insurgência recursal às fls. 485-492.

Existem diversos questionamentos relevantes na impugnação ao laudo pericial pendentes de análise nos autos que deveriam ter sido esclarecidas pelo *expert*, e que não foram suficientemente enfrentadas na sentença.

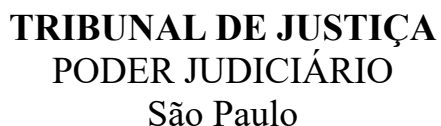
Assim, a nulidade do édito singular restou caracterizada.

Em casos análogos, já decidiu este E. Tribunal:

APELAÇÃO – Ação de indenização de benfeitorias realizadas em imóvel – Ré anteriormente reintegrada na posse do imóvel em demanda própria para essa finalidade - Sentença de procedência dos pedidos – Sentença proferida logo após impugnação da parte ré ao laudo pericial produzido nos autos, sem intimação do perito judicial para manifestação – Impugnação da parte ré/apelante fundamentada, com apresentação de parecer de assistente técnico – Necessidade de manifestação do perito judicial – Art. 477, §2º, do CPC – Prova pericial essencial para o julgamento da lide – Cerceamento de defesa caracterizado – Recurso prejudicado - Sentença anulada, com determinação.

(TJSP; Apelação Cível 0101258-98.2010.8.26.0100; Relator (a): Simões de Almeida; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/11/2024; Data de Registro: 01/11/2024)

APELAÇÃO – Compromisso de venda e compra de imóvel – Ação de rescisão contratual cumulada com pedido de devolução de valores – Autores, promissários compradores, que objetivam a rescisão do compromisso de venda e compra de bem imóvel, em razão de dificuldades financeiras – Sentença de parcial procedência dos pedidos iniciais, que declarou resolvido o compromisso de compra e venda firmado entre as partes e condenou a ré a restituir os valores pagos pelos autores, ressalvada



(TJSP; Apelação Cível
1003174-58.2021.8.26.0068; Relator (a): Michel
Chakur Farah; Órgão Julgador: 27ª Câmara de
Direito Privado; Foro de Barueri - 1ª Vara Cível;
Data do Julgamento: 28/11/2023; Data de Registro:
30/11/2023).

6



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

aos demais temas e prejudicado o recurso da autora.

SILVÉRIO DA SILVA
RELATOR