



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388943

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1036552-27.2022.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que é apelante WESLEY FERREIRA JULIÃO, é apelado RP18 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Recurso prejudicado em relação à reforma da sentença quanto à questão de mérito, conhecido e provido apenas quanto à revogação da assistência judiciária. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

MORAIS PUCCI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1036552-27.2022
Apelante: Wesley Ferreira Julião
Apelada: Rp18 Empreendimentos Spe Ltda.
Comarca de Osasco - 6ª Vara Cível
Juiz: Dr. Carlos Eduardo Vieira Ramos

Voto nº 38277

Apelação Cível. Ação revisional de compromisso de compra e venda de imóvel. Sentença de improcedência, com revogação da assistência judiciária. Recurso do autor.

Celebração de acordo antes da sentença, ora homologado. Assistência judiciária mantida.

Recurso prejudicado em relação à reforma da sentença quanto à questão de mérito, conhecido e provido apenas quanto à revogação da assistência judiciária.

A r. sentença proferida à f. 365//371 destes autos de ação revisional de compromisso de compra e venda de imóvel, movida por **WESLEY FERREIRA JULIÃO** em relação a **RP18 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.**, julgou improcedentes os pedidos.

Condenou o autor no pagamento das custas e despesas processuais e de honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa.

Apelou o autor postulando a reforma da r. sentença para que a ação seja julgada totalmente procedente, com a revisão do contrato, e mantida a assistência judiciária.

A apelação, não preparada, foi contra-arrazoada (f.

458/474).

É o relatório.

A decisão que rejeitou os últimos embargos de declaração apresentados contra a r. sentença foi disponibilizada no DJE em 12.03.2024, considerando-se publicada no primeiro dia útil subsequente (f. 242); a apelação, protocolada em 12.04.2024, é tempestiva.

Wesley moveu esta ação visando à revisão de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel alegando, de forma genérica, a existência de ilegalidades no contrato, a saber: (a) previsão de correção monetária duas vezes; (b) cobrança de juros indevida após o “Habite-se”, não sendo possível a utilização da Tabela Price; (c) capitalização dos juros contratuais; (d) ilegalidade na fixação dos critérios de recomposição do capital; (e) criação de situação de onerosidade excessiva em razão da pandemia de covid-19 (coronavírus).

Ele alegou ter direito à devolução de valores que deveriam ser calculados em perícia:

“(…) É caso, portanto, de aplicação sumária do disposto no parágrafo único, inciso I, do artigo 420, do CPC, vez que se trata de tema que requer conhecimento de técnico especializado em matemática financeira, devendo a prova avaliar e detalhar os valores devidos pelo Autor com base nas seguintes regras do contrato: - Incidência de correção monetária nas parcelas devidas antes e após o habite-se, incluindo as parcelas pagas por meio de financiamento e FGTS; - Incidência de juros nas parcelas devidas antes e após o habite-se, incluindo as parcelas pagas por meio de financiamento e FGTS; - Incidência do sistema de amortização da Tabela Price nas parcelas devidas antes e após o habite-se, incluindo as parcelas pagas por meio de financiamento e FGTS; - INCC acumulado e mensal; (...)”.

Ele realizou pedidos genéricos nos seguintes termos:

“(...) .2) DETERMINAR a revisão do contrato para adequar o valor das parcelas devidas pelo Autor em valor a ser apontado em perícia e liquidado na fase processual adequada, condenando ainda a Ré ao ressarcimento, na forma simples, dos valores pagos a maior pelo Autor até a decisão final; c.3) DECLARAR a nulidade das cláusulas abusivas e ilegais do contrato, notadamente as cláusulas que implicam em onerosidade excessiva ao Autor, reconhecendo a sua não aplicação para a hipótese de rescisão do contrato; (...)”.

A r. sentença julgou os pedidos improcedentes.

Contra a sentença, foram apresentados embargos de declaração pelo autor e pela ré, observado que os embargos da ré foram acolhidos para constar que sua contestação fora apresentada tempestivamente, e os embargos do autor, rejeitados.

A ré apresentou novos embargos alegando que não foi examinada a impugnação à assistência judiciária.

Após isso e antes do julgamento dos últimos embargos, a ré apresentou nos autos, por seu advogado, petição em que constou a assinatura digital da advogada do autor comunicando a celebração de acordo e a concordância de ambas as partes com a sentença.

O magistrado, sem observar o acordo, julgou os embargos e os acolheu para revogar a assistência judiciária concedida ao autor.

O autor interpôs esta apelação.

Pelo acordo celebrado entre as partes, o autor reconheceu a existência de dívida e concordou com critérios de atualização do valor devido, o que se contrapõe à sua irresignação por meio do apelo.

Ademais, sua advogada assinou a petição de comunicação do acordo concordando com os termos da sentença, o que era possível, pois ela tem poderes para transigir (procuração de f.

20).

Deste modo, a apelação não pode ser conhecida quanto à reforma da sentença para a procedência dos pedidos.

Os embargos da ré em que se discutiu a revogação da gratuidade não deveriam ter sido julgados após a comunicação do acordo, pois a ré concordou com a sentença, não havendo mais interesse para afastar a concessão da gratuidade ao autor.

Assim, os benefícios da assistência judiciária ficam mantidos.

Por tais motivos, julga-se prejudicado o recurso quanto à questão de mérito, dele conhecendo em parte para lhe dar provimento para afastar a revogação da assistência judiciária ao apelante.

Morais Pucci
Relator