



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000405122

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003075-07.2022.8.26.0019, da Comarca de Americana, em que são apelantes SILVIA HELENA PESSINA (JUSTIÇA GRATUITA) e CARLOS EDUARDO PAZINI (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado MARCELO AUGUSTO GONÇALVES NETO.

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

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente) E JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1003075-07.2022.8.26.0019

Relator: **FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: **Americana / 2ª Vara Cível**

Magistrado: **Marcos Cosme Porto**

Apelantes: **Silvia Helena Pessina e outro**

Apelado: **Marcelo Augusto Gonçalves Neto**

Voto nº 9449

APELAÇÃO CÍVEL – Obrigação de fazer com pedido de indenização por danos materiais e morais – Pretensão autoral de compelir o réu a revender o imóvel dado em dação em pagamento – Sentença de improcedência – Irresignação dos autores – Preliminar de cerceamento de defesa rejeitada, porque em nada mudaria a expedição de ofício à CEF, uma vez que a controvérsia da lide consiste na ausência de comprovação da celebração do contrato de retrovenda, pouco importando a discussão com relação ao financiamento e reforma do imóvel – Mérito – Tese de que o contrato de retrovenda foi celebrado por meio do *WhatsApp*, em conformidade com o disposto no art. 104 do CC – Não acolhimento – Retrovenda que deverá, em regra, constar do contrato de compra e venda de imóvel, pois a cláusula é acessória dele e não pode ser concebida de modo autônomo – Inexistência, todavia, de previsão de retrovenda no pacto de dação em pagamento celebrado entre os litigantes – Houve, em verdade, meras conjecturas, acertos prévios, considerações dos litigantes sobre um provável contrato, que jamais foi celebrado – Inexistência, portanto, de obrigação do réu em revender o imóvel – Sentença mantida – **RECURSO DESPROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra sentença de Sua Excelência, o Dr. Marcos Cosme Porto, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Americana que, às p. 234/238 destes autos, ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais ajuizada por **SILVIA HELENA PESSINA** e **CARLOS EDUARDO PAZINI** contra **MARCELO AUGUSTO GONÇALVES NETO**, julgou improcedente o pedido.

Recorrem os autores, sustentando cerceamento de defesa, em razão da não expedição de ofício à Caixa Econômica Federal, que serviria como prova da realização de vistorias no imóvel quando do pedido de financiamento. No mérito, defendem que somente custearam a reforma do imóvel para que o financiamento fosse efetivado. Afirmam, também, que o contrato de retrovenda foi celebrado por meio do *WhatsApp*, em conformidade com o disposto no art. 104 do Código Civil. Pugnam, assim, pelo provimento do recurso para reformar a sentença e julgar procedente o pedido, obrigando o réu a lhes vender o bem (p. 499/504).

Recurso tempestivo, isento de preparo (p. 241/247).

Contrarrazões às p. 252/264.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

De início, **REJEITO** a preliminar de cerceamento de defesa.

Consagrado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça 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), não se censurando, pois, o indeferimento daquelas que nada acresçam à sua convicção; interpretação que há de ser temperada com os postulados do contraditório e da ampla defesa (art. 5º, caput, inc. LV, da Carta Magna), pena de se transformar norma de linhagem constitucional em peça meramente decorativa.

O Código de Processo Civil incorporou em sua parte

principiológica os mesmos postulados de dicção constitucional, acrescendo, na literalidade dos arts. 7º e 503, § 1º, inc. II, que o contraditório há de ser **efetivo**.

Esse poder de influência se veicula a partir das provas que o litigante reclama produzir.

Se, diante de um requerimento de produção probatória, o juiz evoca-se destinatário da prova e, nessa condição, antevê que a prova pleiteada não colaborará com seu convencimento, deixa transparecer que, na prática, a lide está prejudgada. O direito de influenciar na decisão – elementar do contraditório efetivo – acaba por inutilizado, vencido pela percepção íntima do juiz, ainda não exteriorizada, de acolher certo resultado, em prol de uma ou outra parte.

Naturalmente, as duas posições acima indicadas (de um lado, o livre convencimento; de outro, o apreço ao contraditório) reclamam um não antagonismo para um resultado justo.

É dizer: a necessidade de equilíbrio e ponderação, caso a caso, para decifrar se na hipótese concreta o pedido da parte tem capacidade efetiva de influência, ou se o viés é de entrave ao pronto julgamento.

Por certo, em alguns casos, a garantia ao contraditório efetivo poderá escamotear propósito de delonga. Em tal hipótese – sem dúvida – cabe ao juiz fundamentar por que aquela prova em concreto não se insere em um **contexto defensivo coerente**.

Todavia, noutros casos, apesar da delonga que o prosseguimento da instrução possa causar *versus* a esperada celeridade da sentença, **a prova reclamada tem inserção em um contexto defensivo coerente**. Para tais casos, não é suficiente o escudo do juiz enquanto destinatário da prova. Prevalecerá a necessidade do contraditório em detrimento do afogadilho de proferir a sentença.

O que deve distinguir uma situação da outra, portanto, há de ser a análise fundamentada a respeito da **coerência da prova dentro da lide**, e não o poder do juiz de querer, ou não, realizá-la dadas as percepções íntimas que tem sobre o resultado da demanda.

A situação dos autos, *data venia*, repousa na impertinência da prova postulada, porque **em nada mudaria a expedição de ofício à Caixa Econômica Federal**, uma vez que a controvérsia da lide consiste na ausência de comprovação da celebração do contrato de retrovenda, pouco importando a discussão com relação ao financiamento e reforma do imóvel.

Rejeito, pois, a preliminar de cerceamento de defesa arguida.

Passo a analisar o mérito.

A pretensão autoral é de compelir o réu a vender o imóvel sito à Rua dos Cactos, nº 466, no bairro Cidade Jardim II, em Americana/SP.

O referido bem foi entregue pelos autores em **dação em pagamento** ao réu, como forma de quitação da dívida de honorários advocatícios discutida nos autos da execução de título extrajudicial nº 1011537-52.2019.8.26.0602, conforme se extrai das p. 41/43.

Os autores defendem ter ficado acordado que o réu deveria vender-lhes de volta a cota que sobrou após a quitação do débito.

O réu, por sua vez, afirmou que os herdeiros lhe informaram a respeito do interesse de recompra do bem, mas, por não possuírem dinheiro suficiente para tanto, buscaram financiamento imobiliário, sem que tenham, todavia, obtido sucesso na aprovação do crédito. Quanto ao pagamento das contas, sustentou ter ocorrido como forma de contraprestação dos autores pelos pertences pessoais deixados no imóvel, até que encontrassem lugar para guardá-los.

Diante disso, evidente que **o ponto controvertido é a celebração ou não de contrato (seja escrito ou verbal) que obriga o réu a revender o imóvel aos autores.**

Como principal meio de prova, os postulantes acostaram *prints* das conversas de *WhatsApp* que tiveram junto ao réu, que, todavia, **não são suficientes para respaldar a tese da exordial.**

Explico.

As mensagens, de fato, demonstram que havia **interesse** dos apelantes na reaquisição do bem, e que, para isso, buscaram financiamento junto à Caixa Econômica Federal (p. 137 e 139).

No entanto, **em nenhum momento firmaram cláusula ou negócio jurídico que obrigasse o réu a revendê-lo.**

Tanto é verdade que, devido à demora para aprovação do financiamento, os postulantes insistiram para o requerido lhes dar o direito de preferência na aquisição do bem, sobretudo quando informados de que havia outras pessoas interessadas no imóvel (p. 140/141).

Ocorre que, ao que tudo indica, no interregno entre a negociação do imóvel e a tentativa de aprovação do financiamento, o réu teria se divorciado, sendo que a ex-cônjuge passou a não mais concordar com a venda do bem.

Daí a propositura da ação.

A priori, são necessárias algumas observações com relação à retrovenda.

Sobre o tema, leciona Paulo Lôbo:

“São requisitos da retrovenda: a) compra e venda de coisa imóvel; b) cláusula especial assegurando ao vendedor o direito de recomprar a coisa; c) não ter função de garantia de crédito; d) exercício do direito pelo vendedor, dentro do prazo de três anos; e) restituição do preço recebido ao comprador; f) transmissibilidade.

O primeiro requisito é que tenha havido o contrato de compra e venda de imóvel, pois a cláusula é acessória dele e não pode ser concebida de modo autônomo. A cláusula gera direito potestativo ao vendedor que o exerce contra o comprador, mas que não se confunde com condição potestativa. Não há qualquer restrição ao exercício do direito, podendo fazê-lo o vendedor, se o quiser. O contrato fica sujeito a condição resolutiva, porque se resolve quando o vendedor o quiser, dentro do prazo decadencial. Todavia, atinge-se o plano da eficácia, não se retornando ao estado anterior, ou seja, o contrato continua existente, mas perde seus efeitos próprios quando o novo, decorrente da retrovenda, for concluído. Ante tais dificuldades, Pontes de Miranda optou pela teoria do direito formativo gerador, por entender que a teoria da retrovenda-resolução se chocaria com a eficácia *ex tunc* da resolução contratual. A cláusula origina obrigação de fazer oponível ao comprador, consistente na celebração de novo contrato para retrovender o imóvel ao vendedor” (Direito Civil - Contratos - Vol.3 - 11ª Edição 2025.

11. ed. Rio de Janeiro: SRV, 2024. E-book. p. 232).

No caso dos autos, no contrato de dação em pagamento celebrado entre os litigantes não há nenhuma disposição com relação à retrovenda, tampouco foi pactuado instrumento à parte neste sentido.

É dizer, portanto, que foi dado ao réu o direito de gozar, usar e dispor livremente do bem.

Entre os litigantes houve, em verdade, **meras conjecturas, acertos prévios, considerações de ambos os litigantes sobre um provável contrato, que jamais foi celebrado.**

Significa, assim, que não há que se falar em retrovenda, cujos requisitos formais sequer foram observados.

Daí que a sentença combatida não comporta reforma.

A fim de evitar manejo de embargos de declaração voltados unicamente ao prequestionamento, e de modo a franquear acesso às instâncias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional debatida nos autos, porquanto apreciadas, neste Colegiado, as questões relacionadas à controvérsia, ainda que sem expressa menção ou individualização dos argumentos ou dispositivos legais invocados pelas partes.

Nessa linha, já decidiu o C. Superior Tribunal de Justiça que o prequestionamento “pressupõe debate e decisão prévios pelo colegiado, ou seja, emissão de juízo sobre o tema” (EDcl no AgRg no REsp 1.172.919/PE); contentando-se com a forma implícita, disposta, por exemplo, no AgRg 572.737/RS, REsp 365.079/SP, EDcl no Resp. 688.698/PR, EDcl no REsp. 855.181/SC.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recurso, nos termos da fundamentação.

Por fim, **MAJORO** os honorários sucumbenciais ao patamar de 12% do valor atualizado da causa, *ex vi* do art. 85, §11, do Código de Processo Civil, respeitada a gratuidade de justiça.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI
RELATOR