



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000405646

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013167-33.2019.8.26.0477, da Comarca de Praia Grande, em que são apelantes/apelados JOSENILDE CATARINO DE SANTANA, LAURO KUSPLICA, PAULO VITOR HOMEM DE MELLO KUSPLICA, ARTHUR HOMEM DE MELLO KUSPLICA, VIVIANE HOMEM MELLO, IRINA HOMEM DE MELLO, LUDMILA HOMEM DE MELLO e LUIZ ROBERTO HOMEM DE MELLO, é apelada/apelante VALDICE DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Julgaram prejudicados os recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARIA LÚCIA PIZZOTTI.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

PAULO ALONSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 2.922

Apelação nº 1013167-33.2019.8.26.0477

Comarca: Praia Grande (2ª Vara Cível)

Apelantes: Josenilde Catarino de Santana, Arthur Homem de Mello Kusplica, Irina Homem de Mello, Lauro Kusplica, Ludmila Homem de Mello, Luiz Roberto Homem de Mello, Paulo Vitor Homem de Mello Kusplica e Viviane Homem Mello (autores; herdeiros/sucessores de Antonio Luiz Homem de Mello)

Apelada: Valdice da Silva

Juiz(a) prolator(a): Maria Luiza de Almeida Torres Vilhena

APELAÇÃO COM RECURSO ADESIVO. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE INADIMPLENTO DA COMPRADORA, REFUTADA COM ARGUIÇÃO DE COBRANÇA EXCESSIVA DE ENCARGOS. NECESSIDADE DE PROVA PERICIAL. SENTENÇA ANULADA DE OFÍCIO.

1. Sentença: Ação de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel residencial, cumulada com pedidos de reintegração de posse e reparação de perdas e danos, julgada improcedente.
2. Recurso dos autores insistindo na procedência da ação.
3. Acórdão/razões de decidir:
 - 3.1. Julgamento antecipado da lide incabível na hipótese. Pedido rescisório que exige a realização de prova pericial, o que induz anulação da sentença.
 - 3.2. Produção de outras provas, se necessárias.
4. Dispositivo: Sentença anulada de ofício para produção de provas. Recursos prejudicados.

Apelação interposta pelos autores contra a r. sentença de fls. 734/737, cujo relatório adoto, que julgou improcedente a ação de rescisão de contrato, cumulada com pedido de reintegração de posse (fundada em compromisso de compra e venda de uma unidade residencial entre particulares), estando a parte dispositiva de referida sentença

redigida nos seguintes termos:

“Por conseguinte, JULGA-SE IMPROCEDENTE a demanda principal, ao DECLARAR haver excesso de cobrança de juros superiores a 1% ao mês e com capitalização inferior à anual, enquanto fato impeditivo da configuração da mora da devedora, com prejuízo da análise dos pedidos sucessivos formulados, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC.

Quanto à demanda acessória, JULGO EXTINTA, sem análise de mérito, a reconvenção, ao DECLARAR perda superveniente de interesse em agir, na modalidade necessidade, com fulcro no art. 485, inciso VI, do CPC.

Em face da causalidade e da sucumbência experimentada, a parte autora deverá suportar custas e despesas processuais das duas demandas, mais honorários sucumbenciais, que ora fixo em 10% do valor da causa principal, na forma do art. 85, § 2º, do CPC.”

Recurso dos autores sustentando, *em síntese*, que a ré não pode permanecer na posse do imóvel sem pagar o aluguel correspondente, e que eventual alegação de excesso da multa contratual deve ser afastada, defendendo a correção mensal das parcelas contratadas, bem como a capitalização dos juros e afirmando que a ré está inadimplente desde a parcela vencida em 30.11.2018. *Acrescentam* que nenhuma das partes requereu a revisão do contrato, pedindo o julgamento do mérito, com a procedência da ação (fls. 749/765).

Recurso adesivo da ré requerendo, *preliminarmente*, os *benefícios da gratuidade processual*, e, quanto ao *mérito*, insistindo que foram pagas todas as parcelas, apontando as datas e valores, sustentando a ausência de notificação válida, insurgindo-se contra a capitalização dos juros e a cumulação de perdas e danos com cláusula

penal compensatória, o que configura *bis in idem*. Pede a improcedência da ação e procedência da reconvenção (fls. 784/853).

Contrarrazões a fls. 771/776 e 878/888.

Recursos tempestivos; o dos autores ***preparado*** (fls. 766/767).

Recurso adesivo da requerida deserto (fls. 1.172), uma vez que, *indeferida a gratuidade judiciária* (fls. 891/893), foi negado provimento ao *agravo interno* (fls. 952/956) e o *Recurso Especial* (fls. 959/1109) *não foi admitido* (fls. 1168/1170).

É o relatório.

1. *Encaminhamento do voto:*

Em que pese o respeito que merece o entendimento adotado pela i. magistrada, ***voto pela anulação, de ofício, da r. sentença de fls. 734/737***, porque indispensável a realização de provas para adequado julgamento da lide.

2. *Síntese da demanda:*

2.1. Em 16/07/2016 *Antonio Luiz Homem de Mello* (que faleceu no curso do processo e foi substituído no polo ativo pelos sucessores/herdeiros) *vendeu* à requerida o apartamento nº 82 do *Edifício*

Residencial Barra Grande, situado na *Rua Joaquim Teixeira de Carvalho*, nº 404, Praia Grande/SP, pelo valor de R\$ 560.000,00, para pagamento parcelado.

Alegando que a requerida deixou de pagar as parcelas vencidas a partir de 30/11/2018, pediu a rescisão do contrato, refutada com arguição de cobrança excessiva de encargos.

2.2. A ação foi julgada improcedente e a reconvenção extinta sem resolução do mérito, com o que não se conformam ambas as partes

3. *Da necessidade da produção de provas:*

3.1. No caso dos autos, imprescindível a produção de outras provas, especialmente perícia contábil, indispensável para adequado equacionamento da lide.

O art. 355, I, do CPC dispõe que o juiz julgará antecipadamente o pedido, proferindo sentença com resolução de mérito, quando **não houver necessidade de produção de outras provas** (destaque na citação), o que não se ajusta ao caso dos autos, que exige a produção de provas.

De fato, havendo necessidade de provas, ainda que as partes não as tenham especificado, não cabe o julgamento antecipado, cumprindo destacar, a propósito da questão, a objetiva lição de José

Miguel Garcia Medina, em comentário a referido dispositivo legal:

As condições para que haja julgamento imediato do mérito são as previstas na lei processual. Assim, caso as partes requeiram o julgamento imediato, só poderá o juiz atendê-las se, efetivamente, não houver necessidade de produção de provas em audiência. (Novo Código de Processo Civil comentado. 4ª ed. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016, p. 628).

3.2. Neste sentido o julgamento do REsp 288.400/PB, 2ª T, j. 01.04.2004, em que foi relator o *Min. Franciulli Netto*, que a despeito de proferido sob a égide do Código anterior preserva sua atualidade, dado que não houve, *neste ponto*, alteração normativa.

3.3. Tem-se ainda que nos termos do art. 370, também do CPC, *caberá ao juiz, de ofício ou a requerimento da parte, determinar as provas necessárias ao julgamento do mérito.*

4. No caso dos autos, como divergem as partes sobre os pagamentos que foram feitos em cumprimento do contrato que firmaram, *é de rigor a realização da perícia contábil*, sem prejuízo de outras provas que *eventualmente* se revelarem necessárias *depois* da produção da prova técnica, *se for o caso*, devendo os autos retornarem à vara de origem, para tal fim.

Relevante aferir qual o valor que foi efetivamente pago pela compromissária compradora ao promitente vendedor, tanto a título de quitação de parcela do preço, como a título de encargos moratórios.

Para adequado encaminhamento da instrução, deverá a n. juíza determinar aos autores, *no prazo que entender pertinente*, que apresentem planilha explicitando exatamente os valores que foram pagos pela ré, separando os pagamentos feitos a título de *valor principal* (preço), dos realizados para satisfação de *encargos moratórios*, com as respectivas *taxas* aplicadas.

Por outro lado, considerando que a ré alega que os pagamentos foram feitos *por meio bancário*, deverá, *no momento que lhe for determinado* pela magistrada, disponibilizar ao perito que for nomeado, os meios documentais para verificação de tal afirmação.

5. Ante a determinação de realização de perícia, fica prejudicado o recurso de apelação dos autores.

Pelo exposto, voto pela anulação, de ofício, da r. sentença de fls. 734/737, determinando o retorno dos autos à vara de origem, para produção de perícia contábil, e de outras provas se necessárias, nos termos da fundamentação.

Tratando-se de perícia determinada *de ofício*, os honorários do perito que forem fixados serão *rateados pelas partes*, na proporção de *metade para cada uma*, nos termos do art. 95, *caput*, do CPC.

PAULO ALONSO

Relator