



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000415160

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003255-65.2023.8.26.0220, da Comarca de Guaratinguetá, em que é apelante MARIA ANGELICA BARBOSA ADIRANHA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), são apelados NELSON ROSA BARROSO e CLEMILDA FERNANDES BARROSO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente), GIFFONI FERREIRA E CORRÊA PATIÑO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

ALVARO PASSOS

relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº50100/TJ – Rel. Alvaro Passos – 2ª Câmara de Direito Privado

Apelação cível nº 1003255-65.2023.8.26.0220 – dg

Apelante: MARIA ANGELICA BARBOSA ADIRANHA

Apelada: NELSON ROSA BARROSO

Comarca: Guaratinguetá - 4ª Vara

Juiz(a) de 1º Grau: Walter Emídio da Silva

EMENTA

CONTRATO – Compra e venda – Rescisão – Negociação entre particulares – Legislação civil – Aplicação – Pedido que objetiva o desfazimento do negócio, pela parte compradora – Não cabimento – Pagamentos que vem sendo efetuados, ainda que em desconformidade com a forma ajustada – Alegada ameaça ou cobrança de forma vexatória – Remessa às vias ordinárias – Necessidade – Assertiva quanto ao erro da metragem que, por si só, não justifica a rescisão pretendida – Contrato assinado com cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade – Análise conjunta com os dispositivos que regem as relações contratuais, como a boa-fé objetiva e o equilíbrio econômico, na legislação civil, artigos 113 e 422 – Ausência de vício a macular o negócio – Decisão mantida, ratificando-se seus fundamentos, a teor do art. 252 do RITJSP – Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls.97/100 que, decidiu: “(...)Ante todo o exposto, e considerando o mais que dos autos consta, JULGO IMPROCEDENTE ação de rescisão contratual c/c pedido de restituição de valores proposta por MARIA ANGÉLICA BARBOSA em face de CLEMILDA FERNANDES BARROSO e NELSON ROSA BARROSO. Condeno o autor ao pagamento de custas e despesas processuais, bem como ao pagamento de honorários sucumbenciais

em favor da procuradora do requerido, que fixo em 10% (dez por cento) do valor atribuído à causa, observado o disposto no artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil. (...)”.

A fls.111/122, a autora apresenta suas razões.

De forma resumida, alega que, as partes celebraram um contrato de compra e venda de um imóvel no ano de 2021, segundo o qual a apelante se comprometeu ao pagamento de uma entrada no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais) e de outras 20 parcelas no valor de R\$1.000,00 (mil reais); que, durante a execução do contrato, a compradora já havia constituído residência no imóvel, o qual continuou sendo pago em perfeita conformidade com o acordo (comprovantes em fls. 27/41), até que a partir de 2023, ficou resolvido entre as partes que a apelante passaria a realizar o pagamento mensal no valor de R\$500,00 (quinhentos reais), aumentando o número de parcelas para a quitação do imóvel; que, isso pode ser confirmado através dos recibos assinados pela requerida, em tácita confirmação de concordância com o valor de pagamento, o que não foi um problema para os contratantes durante o período; que, em meados de 2023, os requeridos passaram por um processo de divórcio, o que tornou relação entre os contratantes mais complicada, já que a requerida repentinamente passou a alegar que os valores pagos já não eram mais suficientes e que a apelante estava sendo inadimplente; que, há meses os valores da parcela foram alterados em mútua concordância, a requerida se mostrou completamente irredutível e passou a realizar cobranças de forma constante; que, por diversas ocasiões, a requerida compareceu à residência da apelante e lhe desferiu ameaças contra a vida, além de ofendê-la incessantemente, fazendo alegações agressivas em frente à sua residência, causando temor aos filhos da apelante; que, diante das cobranças indevidas e vexatórias, além do comportamento agressivo e descontrolado, a vivência da apelante em sua própria casa se tornou insuportável, razão pela qual decidiu deixar o imóvel com sua família; que, o comportamento da apelada é absolutamente inaceitável e inapropriado, além de não possuir qualquer

embasamento legal para as alegações de descumprimento contratual e pelas cobranças abusivas, o que fere de morte o princípio da boa-fé contratual e demonstra a sua desconsideração para com os deveres contratuais anexos, dando à autora a prerrogativa de rescisão contratual; que, após todo o ocorrido, também veio ao conhecimento da autora que parte da área do terreno está passando pelo procedimento de desmembramento e nunca foi de fato parte do imóvel, a despeito do que consta no contrato, demonstrando também a má-fé dos requeridos durante a venda; que, decidiu ajuizar a presente ação a fim de rescindir o contrato e se ver ressarcida pelos valores pagos até então durante a quitação do imóvel, que já acumulam o valor de R\$23.000,00 (vinte e três mil), do total de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil); que, em preliminar, pugna pelo cerceamento de defesa. No mérito, em síntese, afirma que, a mera alusão à cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, contida no contrato de compra e venda, não é suficiente para resolver o conflito em tela; que, ainda que a referida cláusula possua importante finalidade aos contratos desta espécie ao evitar a ocorrência de arrependimentos repentinos e injustificados, não possui a prerrogativa de tornar impossível a sua rescisão; que, ainda que a intenção da apelante nunca fora resolver o contrato, acabou sendo levada à necessidade da rescisão diante das ações perpetradas pelos vendedores ao ferirem seus deveres contratuais anexos; que, são as condutas da apelada que tornaram inviável o próprio exercício do direito de uso da propriedade, tamanha balbúrdia causada pelas suas cobranças abusivas, vexatórias e agressivas, que nem mesmo possuem fundamento; que, ainda que não restem dúvidas da necessidade de se valer das vias próprias da esfera criminal, as quais já foram acionadas, é certo que uma mesma situação pode ter desdobramentos penais e também civis, sobretudo quando seus efeitos também impedem o próprio exercício dos direitos contratuais e descumprimento de seus deveres; que, diante dos inúmeros equívocos identificados na referida decisão de primeiro grau, REQUER, subsidiariamente, seja a sentença a quo integralmente reformada, de modo a julgar dar PROCEDÊNCIA aos pedidos autorais e condenar os apelados à devolução dos valores pagos a título oneroso, nos termos da

Súmula 543 do STJ.

Com a resposta, subiram os autos.

Este é o relatório.

A preliminar não deve ser acolhida.

Como tenho decidido reiteradamente, tratando-se de matéria primordialmente de direito e havendo elementos suficientes para a formação de convicção do julgador, dispensável a dilação probatória, não havendo falar-se em cerceamento de defesa decorrente do julgamento antecipado da lide.

No mais, a r. decisão deve ser confirmada pelos seus próprios e bem deduzidos fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir pelo improvimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Tal dispositivo estabelece que “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”, e tem sido amplamente utilizado por suas Câmaras, seja para evitar inútil repetição, seja para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos.

O COLENDO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA tem prestigiado este entendimento quando predominantemente reconhece "a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum" (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. de 4.9.2007;

REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j . de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j . 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Anote-se que a negociação foi elaborada entre particulares, havendo incidência da legislação civil.

Trata-se de ação de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de bem imóvel, conforme fls.15/16, realizado em 2021, objetivando o bem caracterizado e lá descrito, pelo valor de R\$25.000,00, sendo pago de forma diluída.

O pedido que objetiva o desfazimento do negócio, pela parte compradora, não tem acolhida, na medida em que os pagamentos vêm sendo efetuados, ainda que em desconformidade com a forma ajustada, totalizando, segundo narrado, R\$23.000,00 (junho/2023).

A alegada ameaça ou cobrança de forma vexatória, de fato, deve ser remetida às vias ordinárias.

No mais, a assertiva quanto ao erro da metragem, por si só, não justifica a rescisão pretendida.

Por fim, o contrato é assinado com cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade e a análise deve ocorrer de forma conjunta com os dispositivos que regem as relações contratuais, como a boa-fé objetiva e o equilíbrio econômico, na legislação civil, artigos 113 e 422.

Não se vislumbra a ocorrência de fundamento a alterar o quanto decidido, eis que da tramitação processual não se extrai a possibilidade de acolhimento do recurso, diante da inexistência de descumprimento do contrato, pela parte vendedora.

O bem foi entregue, a posse foi exercida pela compradora e não existe vício de consentimento a macular o negócio.

Nesse contexto, não foram apresentadas provas ou argumentos hábeis para modificar o quanto decidido.

Por derradeiro, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada, nesta instância, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado. Vale, ainda, lembrar que ao juiz cabe decidir a lide, apontando os fundamentos que lhe pareçam suficientes para embasar a conclusão a que chega, não sendo necessário que aprecie todos os argumentos articulados pelas partes, o que não representa vício ou mácula do julgado.

E outros fundamentos são dispensáveis, diante da adoção integral dos que foram deduzidos na r. sentença, e aqui expressamente adotados para evitar inútil e desnecessária repetição, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Na hipótese de oposição de embargos de declaração contra o presente acórdão, fica registrado que seu julgamento será efetuado pelo sistema virtual, tendo em vista que, nessa espécie de recurso, não cabe sustentação oral.

Pelo exposto, **nego provimento** ao recurso.

ALVARO PASSOS
Relator