



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

2025.0000418832

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001588-43.2024.8.26.0597, da Comarca de Sertãozinho, em que é apelante SIRLEIDE APARECIDA ALVES (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados GALVÃO GIMENEZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e CANEMPRED EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA..

ACORDAM, em sessão da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), HERTHA HELENA DE OLIVEIRA E JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ANA PAULA CORRÊA PATIÑO

Relatora

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1001588-43.2024.8.26.0597

Apelante: Sirleide Aparecida Alves

Apelados: Galvão Gimenez Empreendimentos Imobiliários Ltda. e

Canemprend Empreendimentos Imobiliários Ltda.

MM. Juiz de Direito: Nemércio Rodrigues Marques

Comarca de Sertãozinho - Foro de Sertãozinho - 3ª Vara Cível

Voto nº 5547

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação interposta pela Autora contra a r. sentença que julgou procedentes em parte a ação principal e a reconvenção.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão se resume ao debate suscitado pela Apelante, preliminarmente, quanto à ocorrência de cerceamento de defesa e, no mérito, a reforma da r. sentença, nos termos das irresignações apresentadas.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Anulação da r. sentença apelada, tendo em vista a necessidade de regular instrução probatória para que o Perito preste os devidos esclarecimentos a respeito da manifestação da Ré de e-fls. 273/282, se tratando de hipótese de acolhimento da preliminar arguida pela Ré, ante o manifesto cerceamento de defesa constatado.

IV. DISPOSITIVO E TESE

4. SENTENÇA ANULADA – RECURSO PROVIDO, PREJUDICADA A ANÁLISE DA QUESTÃO DE MÉRITO.

Tese de Julgamento: “É necessária a intimação do perito para esclarecimentos sobre os apontamentos do assistente técnico da Ré, bem como de suas manifestações, garantindo a correta apuração das questões ventiladas nos autos da ação de conhecimento, de forma que, na ausência de tais esclarecimentos, constatou-se a ocorrência de cerceamento de defesa apto a justificar a anulação da sentença”.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de e-fls. 287/292 que julgou procedente em parte Ação de Rescisão Contratual c.c Reintegração de Posse e Indenização por Danos Materiais e Morais ajuizada por Galvão Gimenez Empreendimentos Imobiliários LTDA E Canemprend Empreendimentos Imobiliários LTDA, ora Apeladas, contra Sirleide Aparecida Alves, ora Apelante, nos seguintes termos: “*Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação e PARCIALMENTE PROCEDENTE a reconvenção, para (1) decretar a resolução do contrato celebrado entre as partes e (2) condenar a ré na devolução, imediatamente (Súmula 543 do STJ), de 80% dos valores comprovadamente desembolsados pela parte ré, atualizados monetariamente desde cada desembolso/pagamento e acrescidos de juros de mora, contados do trânsito em julgado, autorizada a dedução do IPTU, nos termos da fundamentação, apurando-se o montante em liquidação de sentença; (3) condenar a parte ré a pagar, para a parte autora, multa moratória de 2% e multa compensatória de 10% do valor do débito; (4) condenar a vendedora a indenizar o comprador pelas benfeitorias, apuradas em R\$ 80.500,00, atualizado desde a data do laudo e acrescido de juros de mora desde o trânsito em julgado, autorizada a retenção do imóvel pelo comprador até o pagamento da indenização. Autorizada a dedução, em favor do vendedor, da taxa de fruição, fixada em 0,5% do valor atualizado do contrato, desde agosto de 2018 até a efetiva restituição do imóvel. A correção monetária será de acordo com os índices contratados. Os juros moratórios são fixados em 1% ao mês, até 29/8/2024, e, depois dessa data, corresponderão à diferença entre o índice mensal acumulado da Taxa Selic e o IPCA respectivo, observado o §3º do artigo 406 do Código Civil, na redação dada pela Lei 14.905/2024. Torno definitiva a tutela de urgência. Cada parte pagará metade das custas e despesas processuais. A autora pagará honorários advocatícios à ré, que fixo em 10% da parte de que sucumbiu (valor das benfeitorias mais o pedido de indenização por danos morais de R\$ 10.000,00). A ré pagará honorários para a autora, que fixo*



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

em 15% da condenação, observada a gratuidade judiciária”.

Foram opostos Embargos de Declaração pela Ré (e-fls. 303/313), os quais foram rejeitados pelo Juízo Singular nas e-fls. 321.

Em suas razões de apelação (e-fls. 324/355), insurge-se a Ré, sustentando, preliminarmente, a ocorrência de cerceamento de defesa, aduzindo que não houve manifestação do ilustre Perito a se manifestar a respeito de seus apontamentos e do Parecer de seu assistente técnico colacionado nas e-fls. 276/282, sendo proferida sentença em seguida, não sendo prestados os esclarecimentos pretendidos. No mérito, aponta a necessária redução do percentual de retenção, além da impossibilidade de retenção de 20% cumulada com multa moratória e compensatória. Aduz já ter sido pago expressivo valor de R\$ 69.600,00.

Aponta que a apelada não comprovou qualquer gasto que supostamente tenha incorrido, ao passo que a Receita Federal permite que os loteadores deduzam as vendas canceladas do IR e de outros tributos, como PIS/PASEP e COFINS. Alega a aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Salienta a impossibilidade de incidência de taxa de fruição pela ocupação, porque, inicialmente, se tratava de lote em terreno vago/baldio. Aponta que a taxa de ocupação não tem previsão contratual ou, subsidiariamente, que o valor do contrato não pode ser usado como base de cálculo da taxa de fruição, por se tratar de confisco dos valores adimplidos, ou a imposição de um limitador. Pontua que a base de cálculo dos honorários advocatícios deve ser o valor da condenação. Requer, ao final, o provimento ao recurso nos termos expostos.

Contrarrazões da Apelada (e-fls. 453/462) pelo não provimento ao recurso. Houve oposição ao julgamento virtual pela



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

Ré/Apelante (e-fls. 468).

O recurso preencheu regularmente os pressupostos de admissibilidade, estando ele em condições de julgamento.

É o relatório, adotado, quanto ao restante, o da sentença apelada.

Fundamento e decido.

Cuida-se de ação em que as Autores alegaram ter firmado com a Consumidora Ré, em 14 de janeiro de 2015, um contrato de compromisso de compra e venda de um lote de terreno urbano no valor de R\$ 79.817,68 com pagamento parcelado em 120 prestações mensais corrigidas pelo IGP-M. Afirmaram que a Ré recebeu a posse do imóvel e construiu uma casa no local, mas deixou de honrar o pagamento de 85 parcelas à época do ajuizamento da demanda, totalizando um débito de R\$ 112.007,12. Pretenderam a rescisão do contrato em razão do inadimplemento, solicitando, também, o pagamento de taxa de ocupação no percentual de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel a partir da data de posse pela Ré, bem como o ressarcimento do IPTU devido, que totaliza R\$ 7.979,50, além do pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00, sob a justificativa de que a inadimplência dos impostos prejudicou seu nome, inscrito na dívida ativa municipal. Requereu a concessão de tutela de urgência para que fosse reintegrada na posse do imóvel, com prazo de 90 dias para que a Ré desocupasse o imóvel, além da condenação ao pagamento do débito, da taxa de ocupação, do IPTU e de indenização por danos morais.

Foi indeferida a tutela de urgência pretendida pelas Autoras.

Citada, a Ré argumentou que o contrato de

adesão configuraria uma relação de consumo, bem como que seriam nulas as cláusulas abusivas. Alegou que a Lei do Distrato não seria aplicável ao contrato, firmado antes de sua vigência, além de que a cobrança de taxa de ocupação seria indevida, pois o imóvel seria um lote vazio, sem benfeitorias quando da aquisição, não permitindo a ocupação imediata. Pretendeu, em reconvenção, a devolução parcial dos valores adimplidos, bem como a indenização pelas benfeitorias realizadas (moradia construída).

Em reconvenção, a Ré alegou que seria inaceitável a reivindicação da devolução de 90% dos valores adimplidos após anos de uso do imóvel, contrariando o que foi livremente pactuado no contrato. Defenderam que o pedido não considera as correções monetárias, perdas e ônus contratuais. Afirmam a possibilidade de retenção de até 25% dos valores adimplidos como forma de compensar os custos administrativos do empreendimento. No tocante às benfeitorias, sustentou que a Ré não adquiriu a propriedade plena do imóvel, pois ainda não havia quitado o contrato. Ressaltaram que as construções realizadas no terreno sem a propriedade consolidada violariam o art. 1.255 do Código Civil, que dispõe que o direito à indenização por benfeitorias exigiria a boa-fé, ausente no caso, segundo as Autoras. Alegam que as benfeitorias foram realizadas de má-fé, sem respeito às diretrizes legais, inexistindo direito ao ressarcimento, nos termos do art. 1.220 do Código Civil. Pretenderam a improcedência dos pedidos reconventionais.

Foi proferida decisão de saneamento nas e-fls. 220/221. Foi deferida a tutela de urgência pretendida pela reconvinte.

Foi carreado aos autos laudo pericial judicial nas e-fls. 252/267. Manifestaram-se as Autoras nas e-fls. 271/272.

Manifestou-se a Ré/Reconvinte nas e-fls. 273/275, carreando aos autos Parecer Técnico de seu assistente nas e-fls.

276/282, pretendendo a intimação do Perito para que preste esclarecimentos a respeito do laudo apresentado.

Não obstante os pedidos da Ré/Reconvinte, proferiu o Juízo Singular sentença de procedência em parte da ação principal e da reconvenção (e-fls. 287/292).

Pois bem compulsados os elementos constantes dos autos, é o caso de anulação da r. sentença apelada, tendo em vista a necessidade de regular instrução probatória para que o Perito preste os devidos esclarecimentos a respeito da manifestação da Ré de e-fls. 273/282, com posterior intimação das partes para manifestação, se tratando de hipótese de acolhimento da preliminar arguida pela Ré, ante o manifesto cerceamento de defesa constatado.

Resta prejudicada a análise do mérito recursal, ante a anulação da sentença aqui determinada.

Respeitadas suas particularidades, vale destacar o posicionamento desta 2ª Câmara de Direito Privado por ocasião do julgamento de situações análogas ao caso concreto:

“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO ESTIMATÓRIA. SENTENÇA ANULADA. I. Caso em Exame: Trata-se de ação estimatória proposta sob a alegação da parte autora de que adquiriu um imóvel da requerida e, posteriormente, constatou fissuras e anomalias construtivas. Requereu o abatimento de R\$ 100.000,00 no preço do imóvel para reparos, alegando a existência de vícios ocultos. A r. sentença julgou parcialmente procedente o pedido inicial, condenando a ré ao ressarcimento de R\$ 32.896,05. Ambas

*as partes interpuseram recurso. A parte autora requer: a) a reforma da sentença para atribuir à apelada a responsabilidade exclusiva pelo custeio integral dos reparos necessários, afastando o rateio do valor fixado na perícia; b) a majoração do valor da condenação para R\$ 100.000,00 (cem mil reais), conforme estipulado na petição inicial; c) subsidiariamente, a realização de nova perícia para suprir a omissão quanto à correção estética do imóvel, nos termos do artigo 480, § 1º, do Código de Processo Civil. **A parte requerida alega cerceamento de defesa, argumentando que sua manifestação técnica não foi submetida à apreciação da senhora perita antes do sentenciamento do feito, inviabilizando o contraditório e a ampla defesa. Requer, assim, a anulação da sentença para que a senhora perita seja intimada a se manifestar nos autos. Caso não acolhida a preliminar de nulidade, pleiteia a reforma da sentença no sentido de ser a demanda julgada improcedente, sob o fundamento de que os vícios do imóvel eram aparentes e de fácil constatação, afastando-se, portanto, o dever de restituição dos valores pagos. II. Questão em Discussão: A controvérsia recursal envolve: (i) a possibilidade de anulação da sentença por cerceamento de defesa, ante a ausência de intimação da senhora perita para fins de esclarecimentos sobre a manifestação do assistente técnico da parte requerida; (ii) a necessidade de determinar se os vícios do imóvel eram ocultos ou aparentes e se o preço de venda já refletia tais defeitos. III. Razões de Decidir: O laudo pericial identificou a existência de vícios ocultos e aparentes no imóvel, entretanto, a***

sentença foi anulada em razão da ausência de intimação da perita judicial para se manifestar acerca das observações apresentadas pelo assistente técnico da parte requerida. Reconheceu-se que tal providência era imprescindível para se assegurar o contraditório e possibilitar a adequada análise dos elementos técnicos controvertidos, o que justifica a anulação do julgado. IV. Dispositivo e Tese: Dá-se provimento ao recurso da parte requerida a fim de se anular a sentença e determinar o retorno dos autos à origem, permitindo-se a manifestação da expert. O recurso da parte autora resta prejudicado. Tese de julgamento: 1. É necessária a intimação da perita para manifestação sobre os apontamentos do assistente técnico, garantindo a correta apuração dos vícios no indigitado imóvel. 2. A análise dos vícios ocultos e aparentes deve ser completa para assegurar uma avaliação justa e precisa da extensão dos prejuízos. Ante o provimento do recurso, não se aplica o disposto no § 11 do artigo 85 do CPC." (v. 6844)" (TJSP; Apelação Cível 1002705-59.2019.8.26.0075; Relator (a): Mário Chiuville Júnior; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado, em 13/03/2025) (grifos nossos).

Assim, a r. sentença apelada deve ser **ANULADA** para que se proceda com a regular instrução probatória, nos termos fundamentados.

Isto posto, por meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso da Ré e **ANULO** a r. sentença, restando **PREJUDICADA** a análise da questão de mérito, nos termos da fundamentação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE
SÃO PAULO

CORRÊA PATIÑO
Relatora