



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000427100

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000969-74.2017.8.26.0366, da Comarca de Mongaguá, em que são apelantes GERMANO PAPINI DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e SIMONE CRISTIANE GARCIA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado PAULO BARBOSA (REVEL).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

RODOLFO CESAR MILANO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 09414

APELAÇÃO: 1000969-74.2017.8.26.0366

COMARCA: FORO DE MONGAGUÁ - 2ª VARA

APELANTE: GERMANO PAPINI DA SILVA

APELADO: PAULO BARBOSA

APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual cumulada com pedido indenizatório. Demanda julgada improcedente. Promessa de compra e venda. Revelia. Efeitos afastados ante as alegações destituídas de verossimilhança. CPC, art. 345, IV. Alegações desacompanhadas de provas suficientes do direito autoral. Ausência de cautela mínima do autor quando da aquisição do bem. Sentença mantida. **Recurso não provido.**

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra r. sentença que julgou improcedente a ação de rescisão contratual cumulada com pedido indenizatório, ajuizada por **GERMANO PAPINI DA SILVA** contra **PAULO BARBOSA**. A parte autora não foi condenada nas verbas sucumbenciais, tendo em vista que o réu não contestou o feito.

Apela a parte autora. Alega, em suma que, em 24.04.2015, o autor interessou-se pelo imóvel melhor descrito na inicial, localizado na cidade de Mongaguá/SP, com intermédio do réu. Aduz que depositou valor de R\$ 6.000,00 em conta bancária do requerido, e em seguida diligenciou para instalação de “luz elétrica” no terreno, e assim obter cadastro do lote em seu nome. Afirma que não houve celebração de contrato escrito. Relata que compareceu ao Tabelionato de Notas onde fora lavrada “Escritura de Declaração”. Alega que havia débitos relacionados ao imóvel, dos quais tinha conhecimento e, em abril de 2015,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

depositou o valor de R\$ 3.000,00 em conta bancária do réu e, posteriormente, em maio de 2015, mais R\$ 1.300,00, totalizando R\$ 10.300,00, além de outras despesas. Argui que, foi informado pela Prefeitura de Mongaguá que o imóvel possuía cerca de R\$ 19.000,00 a título de IPTU, diante do que se sentiu enganado, porquanto tais débitos o impede de transferir o imóvel, além de desconhecer quem são os antigos proprietários do bem. Menciona ainda que em 2017, foi até o endereço do imóvel, se deparando com terceiros em sua posse. Pretende a rescisão do contrato, e condenação do réu à indenização por danos materiais e morais.

Ausentes as contrarrazões.

Sem oposição ao julgamento virtual.

Em juízo de admissibilidade, verifica-se que o recurso é tempestivo, e isento de preparo, por ser o apelante beneficiário da justiça gratuita, devendo ser processado.

É o relatório.

Narra o autor que adquiriu o imóvel do requerido, por meio de contrato verbal, e posteriormente se deparou com débito tributário em aberto referente ao imóvel no montante de R\$ 19.000,00, fato do qual não foi informado, razão pela qual pretende a rescisão do contrato, indenização por danos materiais referente aos valores pagos e demais despesas, e indenização por danos morais.

O réu foi regularmente citado, deixando, porém, de apresentar contestação, sendo decretada sua revelia.

Inobstante, a demanda foi julgada improcedente.

De proêmio, insta consignar que a revelia é justamente a ausência de contestação na lide. O Código de Processo Civil, nos artigos 344 a 346, trata do tema e estabelece certos efeitos dela decorrentes. Dentre esses efeitos, ficou consubstanciado que se presumem como verdadeiros os fatos alegados pelo

autor. É sabido, porém, que a revelia por si só não conduz à imediata procedência do pedido, consoante o princípio do livre convencimento do juiz, cabendo ao magistrado à análise da plausibilidade dos fatos alegados e as consequências jurídicas do direito postulado. Assim, o juiz como destinatário da prova é quem decide se o acervo probatório dos autos é suficiente para amparar o pleito autoral.

As hipóteses em que o Código de Processo Civil afasta os efeitos da revelia estão elencadas nos incisos de seu artigo 345, *in verbis*:

“Art. 345. A revelia não produz o efeito mencionado no art. 344 se:

I - havendo pluralidade de réus, algum deles contestar a ação;

II - o litígio versar sobre direitos indisponíveis;

III - a petição inicial não estiver acompanhada de instrumento que a lei considere indispensável à prova do ato;

IV - as alegações de fato formuladas pelo autor forem inverossímeis ou estiverem em contradição com prova constante dos autos.”

No caso, o autor alega que se deparou com débitos tributários sobre o imóvel adquirido na importância de R\$ 19.000,00, fato do qual não tinha conhecimento.

Ocorre que, o documento coligido às fls. 24, que revela a existência de diversos débitos tributários pendentes, foi emitido em 24/04/2015, mesma data de lavratura da escritura declaratória de fls. 10, ou seja, tinha ciência acerca dos débitos tributários relacionados ao imóvel, e mesmo assim continuou realizando os depósitos em favor do requerido e adquirindo materiais em datas posteriores (vide fls. 2, 25 e 29), descabendo falar em dolo da parte contrária.

Conforme bem observado pelo juízo *a quo*:

“A alegação de que houve dolo da parte, o qual omitiu a informação sobre a existência de débitos de IPTU não prospera. Isto porque o

documento de fls. 24 foi emitido na data de 24/04/2015, mesma data em que firmaram a escritura de declaração, e tomaram conhecimento sobre os débitos que pendiam sobre o bem, e, mesmo assim, continuaram a efetuar pagamentos ao réu (R\$ 3.000,00 em abril de 2015; R\$ 1.300,00, na data de 15/05/2015, conforme alegado às fls. 02), e continuaram adquirindo materiais para ser empregados no local (fls. 25 – 03/06/2015; fls. 29 – 03/09/2016). Solicitou-se, até mesmo, a alteração de titularidade de energia elétrica do imóvel (fls. 14), e com registro de consumo no local (fls. 23). Tem-se, como se vê, que, ao comparecer no local e tomar conhecimento da existência de terceiros que ocuparam o bem, em que houve cadastro junto à prefeitura como compromissário comprador (fls. 34), que os autores buscam exercer direito de arrependimento pelo negócio entabulado com o réu, já que tinham conhecimento de que o imóvel não era de sua titularidade de domínio, possuía débitos de IPTU, não foi possível a alteração do cadastro do lote, e somente com a posse deste terceiro buscaram a rescisão judicial da avença, sem que adotassem quaisquer medidas tendentes a discutir a posse.”

Tais elementos retiram a verossimilhança das alegações autorais, restando afastados os efeitos da revelia, nos termos do art. 345, IV, do Código de Processo Civil, o que conduz a demanda à improcedência.

Ademais, claramente o autor deixou de adotar o mínimo de cautela ao adquirir bem imóvel, não adotando as formalidades legais, eis que celebrou o contrato de promessa de compra e venda de bem imóvel de forma verbal, negócio jurídico que exige forma escrita à luz do art. 1.417 do Código Civil.

Neste sentido:

“Compra e venda de imóvel. Forma verbal. Autora que pretende que os réus sejam compelidos a "outorgar o compromisso de compra



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

e venda do imóvel" para permitir o seu desmembramento. Sentença de extinção da demanda sem resolução do mérito. Sentença terminativa mantida. Pretensão da autora de, com fundamento em contrato verbal, já por si inviável, compelir os réus a lhe fornecerem contrato escrito, que não encontra guarida no ordenamento jurídico. Compromisso de compra e venda de imóvel que exige forma escrita, pública ou particular. [...] Sentença mantida. Recurso desprovido." (TJSP. Apelação n. 1004789-76.2021.8.26.0038, Relator: Claudio Godoy, Data de Julgamento: 29/09/2023, 1ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 29/09/2023)

Nada há, portanto, a ser alterado no quanto devidamente decidido em Primeiro Grau.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação supra. Deixo de majorar os honorários advocatícios, porquanto ausente fixação em Primeiro Grau.

RODOLFO CÉSAR MILANO
Relator