



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000426102

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1019087-76.2019.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que são apelantes ROGÉRIO MAURO DE SIQUEIRA e SANDRA BENEDITA DO PRADO NUNES SIQUEIRA, são apelados ANTONIO PAULO REIS, NEUZA MARIA CONSTANTINO REIS, EDILSON DOS SANTOS, IMOBILIÁRIA MILLENIO IMÓVEIS-MILLENIO IMOVEIS EIRELI-ME (REVEL), MARCO ANTÔNIO PRADO NUNES e ALAIR MIRANDA DE SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual 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 do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), CORRÊA PATIÑO E HERTHA HELENA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

GIFFONI FERREIRA
Relator
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL nº 1019087-76.2019.8.26.0577

APELANTES: ROGÉRIO MAURO DE SIQUEIRA E SANDRA BENEDITA DO PRADO NUNES SIQUEIRA

APELADOS: ANTONIO PAULO REIS, NEUZA MARIA CONSTANTINO REIS, EDILSON DOS SANTOS, IMOBILIÁRIA MILLENIO IMÓVEIS-MILLENIO IMOVEIS EIRELI-ME, MARCO ANTÔNIO PRADO NUNES E ALAIR MIRANDA DE SOUZA

COMARCA: SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

JUIZ: LUÍS MAURICIO SODRÉ DE OLIVEIRA

AÇÃO: COMPRA E VENDA

VOTO Nº 51478

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – RESCISÃO – PAGAMENTO PARCIAL SEM ENTREGA DA POSSE – PARTE QUE POSTULARA POR PROVAS – JULGAMENTO ANTECIPADO INADMISSÍVEL - CERCEAMENTO DE DEFESA CARACTERIZADO – SENTENÇA ANULADA – TORNA DOS AUTOS À ORIGEM PARA INSTRUÇÃO – RECURSO PROVIDO.

Cuida-se de Apelação Cível, exprobrando a R. Sentença de fls. 643/647, que em ação Ordinária de Rescisão Contratual c.c Indenização por Danos Materiais e Morais, julgou improcedente o pedido inicial, bem como indeferiu Reconvenção apresentada, extinguindo o processo com resolução de mérito, nos termos do Artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Irresignados, os Apelantes alegam, em síntese, cerceamento de defesa, uma vez que não lhes foi concedida produção de provas requeridas nos autos, com entendimento equivocado sobre a causa de pedir, invocado indevidamente o instituto da decadência e erro sobre a coisa, aquando a controvérsia diz respeito à inadimplência contratual, deferida anulação da sentença, com retorno dos autos à fase instrutória, ou, subsidiariamente, sua reforma, com julgamento de procedência da Ação.

Recurso com processamento bastante; contrariado.

Esse o breve relato.

De proêmio, observa-se que os Apelantes ajuizaram medida visando rescisão do contrato de compra e venda de bem imóvel, sob a alegação de que efetuaram o pagamento parcial do preço acordado, no valor de R\$45.000,00, sem que lhes tivesse sido conferida a posse do bem, o que configuraria inadimplemento contratual por parte dos vendedores.

Nesse contexto, a controvérsia principal gira em torno do inadimplemento contratual, e não da existência de vício no consentimento ou erro sobre a coisa – de sorte que não se sustenta a aplicação do prazo decadencial, atinente à anulabilidade do negócio jurídico, como consignado na r. Sentença.

Conforme entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, a pretensão de resolução do contrato por inadimplemento submete-se ao prazo prescricional decenal, nos termos do Artigo 205 do CC, o que afasta a extinção da pretensão com base em decadência.

Nesse ponto, com razão os Apelantes ao afirmar que houve confusão conceitual quanto à natureza do pedido formulado na exordial, o que comprometeu a adequada análise do mérito.

Ademais, verifica-se dos autos que, embora os Apelantes hajam requerido expressamente a produção de prova testemunhal e o depoimento pessoal dos Réus (fls. 413), o MM. Juízo, após determinar a suspensão do feito em razão de Ação havida por conexa, julgou antecipadamente a lide, reproduzida integralmente a Sentença proferida naquela demanda, sem analisar com autonomia as peculiaridades do presente feito, e sem decisão fundamentada sobre o indeferimento das provas requeridas – COISA QUE SE NÃO PODE ACEITAR, manifesta a falha na prestação jurisdicional.

É certo que o Tribunal deve propiciar ao jurisdicionado a rápida solução do litígio – mas há circunstâncias, tais como as que aqui vêm apontadas, que não prescindem de prova segura. Nessas circunstâncias, havia mesmo com ser deferida dilatação probatória, justamente por propiciar arredamento da alegação de cerceamento de defesa; as

provas postuladas eram pertinentes ao deslinde da controvérsia, especialmente diante da alegação de pagamento parcial do preço do imóvel e inexistência de imissão na posse.

Assim, impõe-se a anulação do decidido, com o retorno dos autos à origem, para reabertura da fase instrutória, com a regular produção das provas indicadas pelas partes, garantindo-se o contraditório e a ampla defesa – e tornem os autos ao Primeiro Grau, para os fins colimados.

DEFERE-SE PROVIMENTO ao recurso.

L.B. Giffoni Ferreira
RELATOR
Assinatura Eletrônica