



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000425729

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Apelação Cível nº 1003915-80.2021.8.26.0462, da Comarca Poá, em que é apelante REGIANE APARECIDA NUNES DA SILVA, são apelados IZILDA RODRIGUES MONTEIRO ORTIZ, DANILO RODRIGUES MONTEIRO ORTIZ, JULIANA RODRIGUES MONTEIRO ORTIZ, LEANDRO BATISTA DOS SANTOS e JOÃO VITOR MONTEIRO ORTIZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 30 de abril de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível Nº 1003915-80.2021.8.26.0462

Comarca: Poá

Apelante: Regiane Aparecida Nunes da Silva

Apelados: Izilda Rodrigues Monteiro Ortiz, Danilo Rodrigues Monteiro Ortiz, Juliana Rodrigues Monteiro Ortiz, Leandro Batista dos Santos e João Vitor Monteiro Ortiz

Interessado: José Ângelo de Novais

Juíza sentenciante: Janaína Machado Conceição

Voto nº 42.635

Revisão contratual. Pedido de concessão da Justiça gratuita indeferido, admitido o recurso, pelo anterior diferimento no recolhimento. Prova pericial que não é necessária para apuração do valor pago, pois pode ser realizada por mero cálculo aritmético. Requisitos à revisão do contrato que não se fazem presentes. Fundamentos alegados que não justificam o pedido de revisão contratual. Eventual débito de IPTU, anterior à celebração do contrato, que deve ser discutido em ação própria e não enseja o abatimento do valor nesta ação de revisão contratual. Alegada omissão quanto à restituição de valor não caracterizada. Pedido que não foi formulado na inicial. Sentença de improcedência mantida, com majoração da verba honorária. Recurso não provido.

Trata-se de ação de revisão contratual, em que a r. sentença de págs. 174/178, cujo relatório adoto, integrada pela r. decisão de págs. 191/192, proferida em embargos de declaração, julgou improcedentes os pedidos e condenou a Autora ao pagamento das custas, despesas processuais e verba honorária arbitrada em 10% do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC, observando-se que o recolhimento das custas foi deferido para o final do processo em face da parte vencida.

1003915-80.2021.8.26.0462

Voto nº 42.635

Apela a Autora (págs. 195/202) com alegação, em síntese, que é pobre na acepção jurídica do termo, não reunindo, no momento, recursos para arcar com o ônus das custas do processo, sem prejuízo do próprio sustento. Requer os benefícios da Justiça gratuita. É incontestável o seu direito e somente promoveu a ação contra os Réus porque, apesar da morte de seu esposo, após aquisição do imóvel ocorreram fatos em ensejam a rescisão do contrato. Os vendedores, quando firmaram o contrato, esconderam da compradora a existência de débitos junto à prefeitura, fato este que, legalmente, lhe dá direito à revisão. Como a própria Juíza reconhece, cabe ao vendedor transferir o bem livre de débitos tributários anteriores à celebração do contrato. O Juízo *a quo* equivocou-se ao proferir sentença sem ao menos efetuar as perícias necessárias nos documentos apresentados pela Autora, que comprovam, sem sombra de dúvidas, todos os valores que realmente foram pagos. Merece acolhimento o recurso, para se obter de forma exata a somatória de todos os valores que foram por ela pagos, comprovados nos recibos de transferências realizadas. É necessária a perícia solicitada na petição de pág. 160, em especificação de provas, cujo objetivo fundamental é a busca da verdade real. O Juízo *a quo*, ao julgar improcedente a presente ação, reconheceu, de certa forma, que já foi pago pelo imóvel o montante de R\$ 405.995,98, porém, foi omissa no direito a restituição deste valor pelos Réus.

O preparo não foi recolhido, em razão do pedido de Justiça gratuita formulado no recurso. Ofertadas contrarrazões (págs. 208/212).

É o relatório.

A Apelante postulou, em primeira instância, o benefício da Justiça gratuita e, então, determinada a apresentação de documentos comprobatórios da alegada incapacidade financeira, mas permaneceu inerte, o que ensejou o indeferimento do benefício, pela r. decisão de pág. 71. Insistiu, todavia, a Apelante na concessão do benefício e juntou os documentos de págs. 75/80, sobrevivendo a r. decisão de pág. 81, que manteve a r. decisão de pág. 71. Novamente, a Apelante insistiu na concessão do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

benefício, e apresentou os documentos de págs. 85/91, o que culminou na r. decisão de págs. 92/93, que deferiu o recolhimento das custas ao final do processo pela parte vencida, em decisão irrecorrida.

Reitera a Apelante o pedido de concessão da Justiça gratuita, sob os mesmos argumentos outrora apresentados e com base nos mesmos documentos já analisados e que ensejou o diferimento do recolhimento das custas ao final do processo.

Na hipótese em análise, não se mostra adequada a abertura de novo prazo para apresentação de documentos que já deveriam instruir o pedido, mas nada providenciou. A própria reapreciação do pedido só se faria possível na hipótese de alteração das circunstâncias que justificavam a anterior solicitação, o que também não se verifica.

Inexistente nova circunstância que justifique a possibilidade de reapreciação da questão, já acobertada pela preclusão, indefiro o pedido de concessão da Justiça gratuita. Todavia, por já ter sido deferido o diferimento do recolhimento das custas ao final do processo, passo a análise do recurso.

A r. sentença de págs. 174/178, integrada pela r. decisão de págs. 191/192, proferida em embargos de declaração, não comporta reparos.

Em ação de revisão contratual, argumenta a Autora que, em 17.5.2019, celebrou com os Réus contrato de compra e venda para aquisição de imóvel localizado em Poá/SP, pelo valor de R\$ 800.000,00, e pagou mais de R\$ 500.000,00, até o momento. Aduz que os Réus omitiram débitos existentes sobre o imóvel, como IPTU, água e luz, solicitando a dedução desses valores do contrato. Em razão dos fatos, requereu a revisão do contrato, especificamente do valor remanescente, com a possibilidade de pagamento parcelado, além do reconhecimento do pagamento total já efetuado (R\$ 650.427,01).

De início, enuncie-se que a perícia contábil requerida pela Autora é de todo desnecessária, haja vista que a apuração do valor pago, diante dos documentos de págs. 44/65, demandava mero cálculo aritmético, que poderia ser realizada pela parte interessada.

No mérito, não se verifica a presença dos requisitos autorizadores da revisão contratual, conforme pretendeu a Autora. Nesse passo, e conforme enunciado pela r. sentença (págs. 176/177): *“Com efeito, para a aplicação da teoria da imprevisão, prevista nos artigos 317 e 478 do Código Civil, é necessário que estejam presentes os seguintes requisitos: a) contrato vigente, oneroso, comutativo e de execução diferida ou de trato sucessivo; b) fato superveniente ocorrido após a celebração do contrato; c) evento imprevisível ou extraordinário; d) excessiva onerosidade de uma das prestações, resultando em enriquecimento sem causa da outra parte; e) nexos causal entre o fato superveniente e a onerosidade apresentada. No caso dos autos, embora o falecimento do cônjuge seja uma situação pessoalmente trágica, do ponto de vista jurídico, não configura fato imprevisível ou extraordinário capaz de justificar a revisão contratual. Além disso, não há demonstração de que o referido evento tenha gerado enriquecimento indevido da parte contrária ou excessiva onerosidade em relação às obrigações pactuadas. Cumpre ressaltar que o art. 421, parágrafo único, do Código Civil reforça o princípio da pacta sunt servanda, assegurando o cumprimento dos contratos livremente pactuados e restringindo a intervenção judicial a casos excepcionais, com requisitos legais devidamente comprovados, o que não ocorre neste caso.”*

O apontado débito de IPTU, anterior à celebração do contrato de págs. 13/16, não enseja a pretendida revisão, uma vez que os valores eventualmente pagos pela Autora devem ser objeto de ação própria a ser dirigida contra os promitentes vendedores, para oportuna compensação, de forma que não comportam ser abatidos diretamente nesta ação de revisão contratual.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Por fim, não há omissão na r. sentença quanto à restituição do valor pago pela Autora aos Réus, uma vez que a petição inicial nada tratou a respeito. Ademais, a pretendida restituição do valor pago é matéria a ser tratada na ação de rescisão contratual, processo nº 1003834-97.2022.8.26.0462.

Nada mais é necessário enunciar e os demais argumentos não são suficientes a afastar o acima fundamentado.

Diante da manutenção do julgado, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, majoro os honorários de sucumbência então arbitrados para o equivalente a 11% do valor da causa atualizado.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

João Pazine Neto

Relator