



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000446630

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000197-67.2024.8.26.0269, da Comarca de Itapetininga, em que são apelantes CELSO ANTONIO VIEIRA SANTOS e MARTA MARIA SILVANO VIEIRA SANTOS, são apelados SUELI PARDO DE ALMEIDA e ANTONIO SERAFIM DE ALMEIDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), LUCILIA ALCIONE PRATA E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1000197-67.2024.8.26.0269

Apelantes: Celso Antonio Vieira Santos e Marta Maria Silvano Vieira Santos

Apelados: Sueli Pardo de Almeida e Antonio Serafim de Almeida

Comarca: 4ª Vara Cível do Foro de Itapetininga

Magistrado(a): VILMA TOMAZ LOURENCO FERREIRA ZANINI

Voto nº 6385

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. IMPROCEDÊNCIA. RESILIÇÃO CONTRATUAL POR INADIMPLEMENTO. CLÁUSULA DE IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE. IMPOSSIBILIDADE. POSSÍVEL APENAS A EXECUÇÃO ESPECÍFICA DA OBRIGAÇÃO INADIMPLIDA. PROPRIEDADE CONDOMINIAL. ALEGAÇÃO. VENDA A TERCEIROS. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DO FATO CONSTITUTIVO DO DIREITO DO AUTOR. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ DOS APELANTES. NÃO VERIFICAÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO. DESPROVIDO.

Trata-se de ação de rescisão contratual promovida por Celso Antonio Vieira Santos e Marta Maria Silvano Vieira Santos em face de Sueli Pardo de Almeida e Antônio Serafim de Almeida julgada improcedente pela r. sentença de fls. 280/282.

Irresignado, os autores interpuseram recurso de apelação às fls. 285/299 alegando, resumidamente, que a sentença carece de fundamentação por não enfrentar todos os argumentos deduzidos nos autos capazes de infirmar a tese adotada pelo julgador, aduzindo que nos autos constam provas que justificam a resolução do contrato entabulado, no caso, a venda conjunta do imóvel a terceiros, em sobreposição ao imóvel rural vendido aos apelantes sobre a coisa comum, em desrespeito ao direito de preferência.

Assim, pugna pela reforma da sentença para que sejam os apelados condenados ao ressarcimento de R\$ 96.925,17 decorrente da rescisão contratual pleiteada.

Recurso devidamente processado.

Houve contrarrazões de Sueli Pardo de Almeida (fls. 305/313) e contrarrazões de Antonio Serafim de Almeida (fls. 314/340).

Sem oposição ao julgamento virtual (fls. 346).

É o relatório.

VOTO.

A sentença julgou improcedente a ação assim fundamentada:

"Isto porque, os requentes não se desincumbiram os requerentes do ônus de comprovar os fatos constitutivos de seu direito, especificamente no tocante à venda do mesmo imóvel pelos requeridos à terceiros.

Em verdade, os requeridos alegam que as áreas negociadas com terceiros não atingem a propriedade alienada aos requerentes, conforme consignado na contestação às fls. 161 e 183/184, o que controverte as alegações iniciais e impõe aos requerentes o ônus de comprovar suas alegações (artigo 373, inciso I, do CPC).

Imprescindível, portanto, que fosse efetuada prova (pericial no caso), a fim de delimitar a área especificamente adquirida pelos requeridos, assim como a alienada a terceiros, não se podendo presumir, à míngua de outras provas, que os requeridos a tenham dolosamente alienado novamente.

Trata-se de questão relacionada ao cerne da lide, que se não demonstrada, inviabiliza a apreciação das demais questões ventiladas pelas partes.

Destaque-se, finalmente, que a despeito de não comprovada a construção da estrada de acesso e a colocação dos postes para instalação de energia, não consta do contrato quais seriam as consequências para o seu descumprimento, observando-se, ainda, pelo que se infere das alegações dos contestantes e dos requerentes, a estrada para acesso ao imóvel já existe (fls. 137/138, 162/163 e 174/182)."

É cediço que o ordenamento jurídico brasileiro adotou o sistema da persuasão racional, no qual o juiz é o destinatário das provas, adotando balizas de convicção de forma livre e motivada mediante juízo de valor das provas e

argumentos deduzidos nos autos, indicando na decisão os elementos que formaram sua motivação.

Estabelece a lei que *“O juiz apreciará a prova constante dos autos, independentemente do sujeito que a tiver promovido, e indicará na decisão as razões da formação de seu convencimento”* (CPC, art. 371). Para elucidar, trago à lume breve excerto sobre o tema:

“O sistema de persuasão racional é fruto da mais atualizada compreensão da atividade jurisdicional. Mereceu consagração nos Códigos napoleônicos e prevalece entre nós, como orientação doutrinária e legislativa.

Enquanto no livre convencimento o juiz pode julgar sem se atentar, necessariamente, para a prova dos autos, recorrendo a métodos que escapam ao controle das partes, no sistema da persuasão racional, o julgamento deve ser fruto de uma operação lógica armada com base nos elementos de convicção existentes no processo.

*[...] o juiz, atendo-se apenas às provas do processo, formará seu convencimento com liberdade e segundo a consciência formada. Embora seja livre o exame das provas, não há arbitrariedade, porque a conclusão deve ligar-se logicamente à apreciação jurídica daquilo que restou demonstrado nos autos. (THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil**, volume I, 56ª edição rev., atual. e ampl., Forense, Rio de Janeiro, 2015, item 649. Valoração da prova)*

Assim, o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão.

A prescrição trazida pelo inciso IV do § 1º do art. 489 do CPC (*“§ 1º Não se considera fundamentada qualquer decisão judicial, seja ela interlocutória, sentença ou acórdão, que: (...) IV - não enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador”*) veio confirmar a jurisprudência já sedimentada pelo STJ, sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão (EDcl no MS 21.315-DF, Rel. Min. Diva Malerbi (Desembargadora convocada do TRF da 3ª Região), j. em 8/6/2016).

Controverte-se a possibilidade de rescisão contratual em virtude de alegado inadimplemento decorrente da não construção de infraestrutura para instalação de energia elétrica no local, bem como a respeito da venda do mesmo imóvel, mais de uma vez, a terceiros.

Consoante o instrumento particular de compra e venda do bem imóvel acostado às fls. 16/26 dos autos, consta do Item IV (“Das Disposições Gerais e Finais”) cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade do negócio jurídico celebrado:

“Uma vez pago o preço na forma ajustada, este instrumento não poderá ser rescindido, obrigando este pacto também aos seus herdeiros e sucessores, aos quais se transmitirão todos os direitos e obrigações ora estipulados, com as cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade, não caberá a nenhum dos contratantes o direito de arrependimento, isto para o fim de ficar atribuído aos compradores o direito real e oponível a terceiros e o de adjudicação compulsória nos termos das leis vigentes.”.

Não obstante a previsão de *“que os vendedores se responsabilizam pela construção da estrada de acesso e pela colocação de postes e fiação para ligação de energia elétrica”*, à luz da cláusula de irretratabilidade e de irrevogabilidade, tem-se que a avença não pode ser desconstituída meramente pelo inadimplemento contratual.

Não houve estabelecimento prazo específico para colocação de postes e de fiação para ligação de energia elétrica pelos compromissários vendedores, nem imposição de multa contratual preestabelecida acerca da inadimplência da obrigação de fazer, haja vista a alegada quitação do bem.

Neste caso, não sendo vislumbrada abusividade da cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade, que possui ampla aceitação pela jurisprudência desta C. 6ª Câmara de Direito Privado, poderão os apelantes procederem à execução específica da mora decorrente do descumprimento contratual, uma vez que descabida a rescisão da avença no presente caso. Nesse sentido:

“APELAÇÃO – AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL – Sentença de parcial procedência da ação e improcedência

*da reconvenção – Insurgência das autoras – **Insistência na resolução contratual, ao invés da cobrança das parcelas – Contrato contendo cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade** – Impossibilidade de desfazimento – Sentença mantida – Recurso desprovido.” (Apelação Cível 1020955-81.2019.8.26.0224; 6ª Câmara de Direito Privado; j. 31/10/2024) – meus destaques.*

Pendente de análise acerca da controvérsia acerca divisibilidade do lote de terra em face da venda de terrenos a terceiros, sem observância ao direito de preferência previsto no art. 504 do Código Civil. Sobre o direito de preferência de bem em condomínio, convém colacionar o excerto da doutrina para brevemente esclarecer a finalidade do instituto:

“Faz-se referência à compra e venda de bens indivisíveis em condomínio. A expressão “condomínio” designa, genericamente, a copropriedade, ou seja, o exercício simultâneo do direito de propriedade por duas ou mais pessoas. Ademais, no condomínio, cada comunheiro (ou condômino ou, ainda coproprietário) é titular de uma cota-parte, designada fração ideal. [...]”

O objetivo da norma é efetivar o direito à preferência. Assim, busca-se evitar o ingresso de um terceiro no condomínio, permitindo aos comunheiros a aquisição da fração ideal (quinhão) daquele que deseja se retirar da copropriedade. Por isso, sanciona-se com a ineficiência a eventual venda a um terceiro sem o respeito ao direito de preferência, seja o bem divisível ou indivisível. Isto é, sem a prévia interpelação dos comunheiros. A norma concilia os interesses particulares do vendedor com o intuito da comunidade de coproprietários. A função social recomenda ser mais cômodo manter a propriedade entre os titulares originários, evitando desentendimentos com a entrada de um estranho no grupo. [...].”

*O prazo decadencial concedido ao condômino prejudicado pela alienação é de 180 dias para desconstituir a alienação. O condômino pode, então, exercer o direito potestativo de depositar idêntico valor àquele que fora pago pelo estranho ao condômino alienante, por meio de ação de preferência (também chamada de ação de preempção), com o depósito do preço correspondente.” (ROSENVALD, Nelson. **Código Civil Comentado**, 16ª edição, rev., e atual., Manole, São Paulo, 2022, pp. 550-551)*

Com efeito, à luz do pensamento acima, somente é cabível o exercício do direito potestativo do art. 504 do CC quando se tratar de propriedade em em condomínio, independentemente de ser divisível ou indivisível a

coisa.

Nesse sentido, não há provas carreadas nos autos de que houve venda do mesmo imóvel para terceiros, tampouco que os lotes de terra ilustrados às fls. 327 consubstanciem um condomínio.

Assim, uma vez que os apelantes não lograram demonstrar documentalmente ou mediante requerimento de prova pericial o fato constitutivo de seu direito (CPC, art. 373, I), caso de manutenção da sentença recorrida.

Por fim, não se vislumbra litigância de má-fé por parte dos apelantes, uma vez que a interpretação divergente das cláusulas contratuais e a discussão de questões jurídicas perante juízo, mesmo que não comprovadas cabalmente, não implicam as hipóteses do art. 80 do CPC.

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso.

Face à sucumbência, com fundamento no art. 85, § 11 do CPC, majoro para 15% sobre o valor atualizado da causa os honorários advocatícios sucumbenciais.

Para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, dou por prequestionados todos os dispositivos legais referidos na fase recursal, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no voto, como ocorreu, pois, “desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais” (STJ EDCL. No RMS 18.205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, j.18.04.2006).

MARCELLO DO AMARAL PERINO

RELATOR