



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000006683

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0000006-81.2014.8.26.0627, da Comarca de Teodoro Sampaio, em que é parte recorrente RENATO CÉSAR GINEZ SILVA, MARIA EDUARDA FORATO GUTIERREZ GINEZ SILVA, é a parte recorrida Erica Rejane Ribeiro Abrahão Repres. Menor(es), Jorge Dib Abrahão Neto, Murilo Ribeiro Abrahão Menor representado, JORGE DIB ABRAHÃO JÚNIOR Espólio.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado, 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: JAIR DE SOUZA (Presidente), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

JAIR DE SOUZA

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 22091

Apelação nº: 0000006-81.2014.8.26.0627

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Comarca de origem: Teodoro Sampaio

Foro de origem: Foro de Teodoro Sampaio

Vara de origem: Vara Única

Juiz(a) de origem: Carlos Henrique Scala de Almeida

**Recorrente: RENATO CÉSAR GINEZ SILVA, MARIA EDUARDA FORATO
GUTIERREZ GINEZ SILVA**

**Recorrido(a): Erica Rejane Ribeiro Abrahão Repres. Menor(es), Jorge Dib
Abrahão Neto, Murilo Ribeiro Abrahão Menor representado, JORGE DIB
ABRAHÃO JÚNIOR Espólio**

APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual. Cessão de direitos sobre imóvel. Inadimplemento. Sentença de parcial procedência. Insurgência. Reforma impertinente. Desocupação do imóvel bem determinada. Cabimento da taxa de ocupação pelo período de exercício de posse irregular. Resguardado o direito de compensação das benfeitorias. Preliminares rejeitadas. Verba honorária majorada consoante artigo 85, parágrafo 11º do CPC. Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 282/287, que julgou parcialmente procedente o pedido formulado pela parte então autora, consistente, em síntese, na resolução contratual havido entre as partes.

R. sentença cujo dispositivo se colaciona a seguir:

“Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos iniciais, nos termos do art. 487, I do CPC para:

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(a) declarar resolvido entre as partes o contrato de cessão de fls.28/31;

(b) determinar a desocupação do imóvel, pelos réus, concedendo-se, para tanto, prazo de 60 dias contados (i) da indenização pelas benfeitorias havidas no imóvel (paga antecipadamente pelos autores), ou (ii) da sua compensação integral com o valor devido pela taxa de ocupação, nos termos do artigo 1.219 do CC (a serem apuradas em cumprimento de sentença);

(c) fixar taxa de ocupação mensal em favor dos autores, no patamar de 0,5% sobre o valor do negócio jurídico, desde a posse do imóvel (21/09/1998) até efetiva desocupação;

(d) condenar os réus ao pagamento de tributos incidentes sobre o imóvel quitados pelo de cujus, o que deve ser mostrado em fase subsequente;

(e) condenar os réus ao ressarcimento das perdas e danos relativas às custas processuais e honorários advocatícios exigidos de Jorge Adib Abrahão e outra nos autos de reintegração de posse (974/2010).

Todos os valores aqui descritos deverão ser acrescidos de juros de mora de 1% desde a citação e corrigidos monetariamente pela tabela prática do TJSP desde o desembolso.

Sucumbentes, condeno os requeridos ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º do CPC, observada a gratuidade processual concedida.

Transitada em julgado a presente, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe.

P.I.C.”

No presente instante, inconformada, a parte requerida recorre, suscitando, em preliminar, i) prescrição da pretensão autoral, notadamente diante do decurso de 16 anos até a propositura da presente ação; ii) ilegitimidade de parte dos requerentes, sendo legítima somente a CESP, vendedora originária.

No mérito, alega i) sem anuência dos Apelantes os apelados quitaram a dívida com a vendedora CESP, sub-rogando-se, no direito de reaver o imóvel dos Apelantes; ii) nenhum valor fora desembolsado pelos Apelados, que possa ensejar indenização ou pagamento de alugueis aos Apelados, no período compreendido entre 21/09/1998 á 30/04/2012, podendo ensejar enriquecimento ilícito; iii) inadmissível a determinação de desocupação do imóvel, sendo a via correta para o ressarcimento dos valores desembolsados pelos Apelados não a retomada do imóvel, mas sim ação de cobrança ou a compensação dos valores no imóvel que os mesmos detém a posse, sem contudo, haverem quitado junto a CESP; vi) a sucumbência deve ser recíproca.

Subsidiariamente, i) sejam fixados alugueis a partir do desembolso dos valores pelos Apelados para quitação do imóvel e não da data da celebração dos contratos; ii) oportunizado aos Apelantes ressarcir o valor desembolsado pelos Apelados para quitação do imóvel, isentando-os de desocuparem o único imóvel que tem para sua moradia e de seus filhos.

Pugna pelo provimento do apelo com a consequente reforma da sentença (fls. 290/303).

Recurso tempestivo e isento de preparo (justiça gratuita – fls. 170).

Sem contrarrazões, conforme certidão de fls. 307.

Parecer da douta Procuradoria Geral de Justiça, manifestando-se pelo não

provimento ao recurso (fls. 314/316).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

Por primeiro, **REJEITO** as preliminares suscitadas.

Sendo o objeto da presente ação a rescisão contratual, aplica-se o prazo prescricional de 10 anos previsto no artigo 205 do Código Civil, com termo inicial o a partir do exercício irregular da posse, fato esse que foi constatado após o acordo realizado entre o apelado e a CESP.

Ademais, no tocante à alegada ilegitimidade de parte dos autores, inviável seu reconhecimento, pois, pelo que dos autos se depreende, o que se busca é a rescisão do contrato de cessão de direitos celebrado entre o autor e o próprio apelante, restando clara a legitimidade ativa para pleitear direitos oriundos dessa relação jurídica.

No mérito, o recurso **NÃO** merece **PROVIMENTO**.

A r. sentença apelada deve ser confirmada por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Pois bem. Em que pese a argumentação da parte apelante, a r. sentença demonstra-se suficientemente fundamentada, aqui também adotada como razão de decidir, nos termos do art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP.

Na Seção de Direito Privado desta Corte, o art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP tem sido reiteradamente utilizado por esta Câmara, que prevê em seu texto a possibilidade de ratificação dos fundamentos da decisão recorrida, em que possui motivação suficiente, conforme segue:

Art. 252. Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.

Aliás, este dispositivo regimental tem sido aplicado para dar concretude à garantia constitucional da tutela jurisdicional célere, previsto no art. 5º, LXXVIII, da CF.

Ademais, o C. STJ tem prestigiado este entendimento ao reconhecer a possibilidade da ratificação do juízo de valor firmado em sentença, transcrevendo-a em acórdão. (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel.Min. João Otávio de Noronha, j . de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j . de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j . 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Nesse sentido, importante transcrever trecho da sentença que bem fundamenta suas razões de decidir:

“Diante do inadimplemento contratual, fazem jus os autores à rescisão do contrato de cessão com a consequente retomada da posse do bem, acrescidos de perdas e danos.

Ademais, na hipótese em apreço, além do inadimplemento, é

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

certo que os réus usufruíram do imóvel de forma graciosa por todo período. Nesse contexto, e, considerando o longo período da inadimplência, é correto fixar aluguéis mensais em favor dos autores, o que faço no patamar correspondente a 0,5% sobre o valor do negócio jurídico, desde a posse do imóvel (21/09/1998) até efetiva desocupação dos réus, cujo valor exato deverá ser apurado em cumprimento de sentença.

Do montante, fica autorizado o abatimento, pelos réus, de eventuais benfeitorias realizadas no imóvel, a serem comprovadas naqueles autos.”

Em complemento, importante consignar que o incontroverso inadimplemento contratual enseja a resolução do contrato, nos termos do artigo 475 do Código Civil. A quitação integral do imóvel pelos Apelados foi necessária para evitar a perda do bem em ação possessória.

A posse do imóvel pelos apelantes desde 1998 foi exercida sem o devido pagamento das obrigações contratuais, configurando ocupação indevida.

A desocupação foi corretamente determinada, tendo a sentença assegurado o direito do apelante à compensação de benfeitorias necessárias e úteis, nos termos do artigo 1.219 do Código Civil, garantindo equilíbrio na relação.

Por fim, visando evitar repetição jurisdicional desnecessária, outros fundamentos demonstram-se dispensáveis diante dos já deduzidos na sentença e outros aqui acrescentados.

Destarte, o recurso de apelação deve ser DESPROVIDO, mantendo-se a r. sentença apelada pelos seus próprios fundamentos e pelos ora acrescentados.

No tocante aos honorários advocatícios sucumbenciais, ao contrário do que tenta convencer a parte apelante, correta a imposição integral do ônus, considerando que os apelados decaíram de parte mínima do pedido.

Ademais, cabível a sua majoração, nos termos do art. 85, §11, do CPC, em razão do trabalho adicional realizado em grau recursal.

Em sentença, os honorários advocatícios foram arbitrados em 10% sobre o valor da condenação e, pelo presente, ficam majorados para 12% do mesmo referencial.

Por último, de forma a evitar a oposição de embargos de declaração destinados meramente ao prequestionamento e de modo a viabilizar o acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário ademais incapaz de negativamente influir na conclusão adotada, competindo às partes observar o disposto no artigo 1.026, §2º do CPC.

Diante do exposto, pelo meu voto, **REJEITO** as preliminares e **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

JAIR DE SOUZA

Relator

(assinatura eletrônica)