



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000006684

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003620-43.2021.8.26.0268, da Comarca de Itapequerica da Serra, em que é parte recorrente Derica Camargo Serra, é a parte recorrida FRANCISCO DE SOUZA SILVA.

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: 22334

Apelação nº: 1003620-43.2021.8.26.0268

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Comarca de origem: Itapecerica da Serra

Foro de origem: Foro de Itapecerica da Serra

Vara de origem: 4ª Vara

Juiz(a) de origem: Djalma Moreira Gomes Junior

Recorrente: Derica Camargo Serra

Recorrido(a): FRANCISCO DE SOUZA SILVA

APELAÇÃO. Ação monitória. Permuta de imóveis. Recusa de um dos permutantes em receber o apartamento objeto das tratativas. Inércia da apelante em buscar a rescisão contratual. Sentença de parcial procedência condenando a apelante ao pagamento do valor pactuado. Insurgência. Inadmissibilidade. Afastadas as alegações de exceção do contrato não cumprido. Configurada a supressio ante a inércia da apelante. Verba honorária majorada consoante artigo 85, § 11º do CPC. Sentença mantida. Adoção do artigo 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 306/312, que julgou parcialmente procedente a ação movida pelo ora apelado.

R. sentença cujo dispositivo se colaciona a seguir:

“Ante o exposto e o mais que dos autos consta, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido monitório movido por FRANCISCO DE SOUZA SILVA em face de DERICA CAMARGO SERRA para **CONDENAR** apenas a ré

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DERICA CAMARGO SERRA ao pagamento do imóvel situado na rua Guarandi, s/n, Bairro Barnabés, Jquitiba/SP, CEP. 06950-000, contendo a área de 156.289,00 m², no total de no total de **R\$ 280.000,00** (duzentos e oitenta mil reais), sem incidência de multa e juros, posto não contratados e atualizado monetariamente da seguinte forma: **R\$ 40.000,00** (quarenta mil reais), atualizado monetariamente a partir de fevereiro de 2018; **R\$ 90.000,00** (noventa mil reais) nos termos do contrato, § 4º da cláusula terceira (fl. 15), atualizados monetariamente a partir de cada vencimento e, **R\$ 150.000,00** (cento e cinquenta mil reais) atualizados a partir da data em que deveria ter sido entregue o apartamento, ou seja, a partir de novembro de 2017.

Deverão ser abatidos os pagamentos parciais realizados pela ré (fls. 250/263), cujos valores deverão ser atualizados monetariamente a partir de cada pagamento

Sobre o saldo devedor (valores atualizados), incidirão juros legais a partir da citação.

Em consequência, **JULGO EXTINTA** a presente ação, com resolução do mérito, nos termos do art., 487, inciso I, do CPC.

Sucumbentes, condeno as partes ao pagamento das custas e das despesas processuais, na base de 50% para cada parte.

Condeno a parte ré ao pagamento dos honorários do Procurador do autor que fixo em 10% sobre o valor da condenação, devidamente corrigido.

Condeno a parte autora ao pagamento dos honorários da ré, que fixo em 10% sobre a diferença entre o valor exigido e o valor devido, a ser apurado em liquidação de sentença por cálculos.

P. R. I. C.”

No presente instante, inconformada, a parte recorrente alega que i) o apelado não recebeu o imóvel permutado, recusando-se a cumprir a obrigação com base em justificativas infundadas sobre as parcelas do financiamento; ii) incabível a fundamentação adotada em sentença, sobre o fato de a apelante não ter ajuizado demanda para rescisão ou execução específica, violando o princípio da não-surpresa; iii) houve execução extrajudicial do imóvel financiado, consolidando-se a propriedade em favor da construtora, o que inviabiliza a exigência de qualquer saldo devedor; iv) invoca a exceção do contrato não cumprido nos termos do art. 476 do Código Civil.

Pugna pelo provimento do apelo com a consequente reforma da sentença (fls. 315/329).

Recurso tempestivo e com preparo (fls. 330/331).

A parte contrária apresentou contrarrazões às fls. 335/339, requerendo a manutenção da r. sentença.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

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).

Por oportuno, deve ser ressaltado o seguinte trecho da r. sentença, em que se demonstra suficientemente motivada:

“Contudo, incontroverso que o apartamento não foi recebido pelo autor.

Assim, em razão do apartamento não ter sido recebido pelo autor, caberia à parte ré, na época da recusa, buscar a rescisão do contrato ou ingressar com ação de obrigação de fazer.

Lado outro, caberia ao autor, também, na época em que recusou receber o apartamento, ter ingressado com ação de rescisão de contrato.”

Em complemento, de rigor consignar que do conjunto probatório dos autos é possível extrair que a conduta da requerida, de aceitar o sítio e dele se beneficiar e, a despeito da recusa do apelado em receber o apartamento que lhe cabia receber, não buscar a solução da pendência, constitui ofensa à boa-fé objetiva que deve imperar nas relações contratuais.

Outrossim, no caso dos autos, vislumbra-se elementos suficientes para a configuração da i) *supressio*: perda de um direito devido ao seu não-exercício por um período de tempo e da ii) *surrectio*: surgimento de um direito para a parte contrária, devido ao exercício reiterado de um direito pela outra parte.

Em outras palavras: morre um direito, nasce outro.

Quedando-se inerte a apelante diante da recusa do apelado em receber o imóvel conforme pactuado entre as partes, gerou a expectativa de que o cumprimento da obrigação se daria de outra forma.

Nesse sentido:

"a *supressio* inibe o exercício de um direito, até então reconhecido, pelo seu não exercício. Por outro lado, e em direção oposta à *supressio*, mas com ela intimamente ligada, tem-se a teoria da *surrectio*, cujo desdobramento é a aquisição de um direito pelo decurso do tempo, pela expectativa legitimamente despertada por ação ou comportamento."

(REsp 1.338.432, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4ª Turma, 2017)

Incabível, ainda, a aplicação da exceção do contrato não cumprido, pois, no presente caso, o apelado não negou que o imóvel tendo sido colocado à sua disposição, mas recusou-se a recebê-lo e, entretanto, tal circunstância não descaracteriza a obrigação de cumprir sua parte no contrato tampouco afasta a exigibilidade da obrigação pecuniária decorrente do contrato de permuta.

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

Destarte, o recurso de apelação deve ser **DESPROVIDO** para manter a sentença apelada por seus próprios fundamentos.

No tocante aos honorários advocatícios sucumbenciais, 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% 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, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

JAIR DE SOUZA

Relator

(assinatura eletrônica)