



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000292164

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005162-68.2022.8.26.0266, da Comarca de Itanhaém, em que é parte recorrente Enéas Caetano Gomes, é a parte recorrida Denise Karaboyadjian, Jean Pierre Karaboyadjian, Valdinei Antonio dos Santos.

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

São Paulo, 26 de março de 2025.

JAIR DE SOUZA
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº: 23472

Apelação nº: 1005162-68.2022.8.26.0266

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Comarca de origem: Itanhaém

Foro de origem: Foro de Itanhaém

Vara de origem: 1ª Vara

Juiz(a) de origem: Paulo Alexandre Rodrigues Coutinho

Recorrente: Enéas Caetano Gomes

Recorrido(a): Denise Karaboyadjian, Jean Pierre Karaboyadjian, Valdinei Antonio dos Santos

APELAÇÃO. Rescisão contratual. Cessão de direitos hereditários. Sentença de improcedência. Insurgência da parte autora. Cabimento. Impossibilidade de transmissão da posse. Terceiro ocupante do imóvel, identificado como o real proprietário. Inventário não concluído. Inadimplemento configurado. Restituição dos valores pagos é medida que se impõe. Inteligência do artigo 475 do Código Civil. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 331/337, que julgou improcedente a ação proposta pela ora apelante por entender ausente a comprovação do inadimplemento contratual.

R. sentença cujo dispositivo se colaciona a seguir:

“Diante do exposto, **JULGO IMPROCEDENTES** os pedidos veiculados na **ação de conhecimento com pedido de rescisão**

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contratual com devolução de valores ajuizada por **ENEAS CAETANO GOMES** em face de **JEAN PIERRE KARABOYADJIAN, DENISE KARABOYADJIAN e VALDINEI ANTONIO DOS SANTOS**, partes devidamente qualificadas, resolvendo, assim, o mérito da contenda, nos termos do art. 487 inc. I, do Código de Processo Civil. Sucumbente, a parte autora perdedora arcará com o pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios, arbitrados estes em **10% do valor atualizado da causa**, sobre os quais incidirão correção e juros legais. Tudo em vista do grau de zelo, do lugar de prestação do serviço, da natureza e importância da causa, do trabalho realizado pelo(s) procurador(es) da parte vencedora e do tempo exigido, *ex vi* do §2º do art. 85 do CPC.

Entretanto, observo que a parte perdedora fica dispensada do pagamento destas verbas, que somente poderão ser cobradas se, dentro do prazo de cinco anos, a parte contrária comprovar não mais existir o estado de hipossuficiência (art. 11, § 2º, da Lei 1060/50 e art. 98, §3, do CPC), em razão da gratuidade deferida ao demandante.

Publique-se. Intimem-se. **Transitada em julgado**, no silêncio, ao arquivo, com as cautelas de estilo.”

No presente instante, inconformada, a parte requerente apela alegando i) ao tentar tomar posse do imóvel, objeto do contrato, foi surpreendido por um terceiro que se identificou como proprietário do lote, impedindo-o de usufruir do bem; ii) os apelados não concluíram o inventário de Armen e Maria Augusta Karaboyadjian (autos

nº 1091238-50.2018.8.26.0100), impossibilitando a transmissão plena dos direitos sobre o bem; iii) foram esgotadas todas as formas para resolver a questão extrajudicialmente, mas sem sucesso; iv) os apelados, mesmo cientes da tramitação do presente feito, não apresentaram defesa efetiva; v) acredita que tenha sido vítima de um golpe.

Pugna pela procedência do recurso com a consequente reforma da sentença (fls. 346/351).

Recurso tempestivo e isento de preparo (justiça gratuita - fls. 77/78).

Sem contrarrazões, conforme certidão de fls. 359.

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

O recurso da requerente merece **PROVIMENTO**.

A r. sentença apelada, respeitada a convicção do (a) MM. Juiz (a) de primeiro grau, deve ser reformada.

Isto porque, a despeito da sentença consignar que a mera alegação de que um terceiro ocupava o bem seja insuficiente para caracterizar o inadimplemento, inexistindo nos autos provas de que o imóvel objeto do contrato pertencia a terceiros, nem qualquer documento que indicasse a existência de obstáculo intransponível para o cumprimento da avença, o que se verifica dos elementos constantes dos autos é que o contrato de cessão de direitos hereditários firmado entre as partes estabeleceu a transmissão de direitos relativos ao imóvel objeto dos autos, não fora cumprido.

Quer seja pela presença de um terceiro, que se identificou como legítimo proprietário do imóvel, quer seja pela ausência de conclusão do inventário de Armen e Maria Augusta Karaboyadjian (autos nº 1091238-50.2018.8.26.0100), impossibilitando, assim, a transmissão plena dos direitos sobre o bem.

A situação de indefinição do inventário é fator relevante para a análise do pedido de rescisão contratual. Se os cedentes não possuem os direitos devidamente formalizados sobre o bem, não poderiam transacioná-lo, o que leva à nulidade da cessão de direitos hereditários. Nos termos do artigo 286 do Código Civil, a cessão de direitos deve recair sobre um crédito certo e exigível, o que não se verifica na espécie, dada a pendência do inventário.

Nessa seara, em observância aos termos do artigo 475 do Código Civil, "a parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos".

No caso concreto, é manifesta a impossibilidade de cumprimento da obrigação pelos apelados, pois o imóvel objeto do contrato não estava disponível para transmissão da posse ao apelante, o que configura o descumprimento do ajuste e enseja sua resolução.

Assim, demonstrada a impossibilidade de cumprimento do contrato pelos apelados, faz jus o apelante à rescisão do negócio jurídico e à devolução dos valores pagos, devidamente corrigidos e acrescidos de juros moratórios.

Ante o exposto, voto no sentido de **DAR PROVIMENTO** ao recurso de apelação, para rescindir o contrato de cessão de direitos hereditários firmado entre as partes e condenando os apelados a restituírem ao apelante a quantia de R\$ 80.000,00

(oitenta mil reais), devidamente corrigida e acrescida de juros de mora a partir da citação.

Por fim, visando evitar repetição jurisdicional desnecessária, outros fundamentos demonstram-se dispensáveis diante dos que aqui foram acrescentados.

Destarte, o recurso de apelação deve ser **PROVIDO** nos termos do acórdão.

No tocante aos honorários, INVERTO o ônus sucumbencial, sendo mantidos os honorários advocatícios que foram arbitrados em 10% sobre o valor da causa.

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, **DOU PROVIMENTO** ao recurso.

JAIR DE SOUZA

Relator

(assinatura eletrônica)