



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000335513

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013207-22.2024.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante LOURIVAL SALES SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado NAKATA ADMINISTRAÇÃO BENS PRÓPRIOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso e determinaram a redistribuição à c. 24ª Câmara de Direito Privado.. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 0210248-57.2008.8.26.0100

Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado

Relator: Antonio Carlos Santoro Filho

Apelante: LOURIVAL SALES SILVA

Apelada: NAKATA ADMINISTRAÇÃO BENS PRÓPRIOS LTDA.

Voto nº 369

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESCISÃO CONTRATUAL E REINTEGRAÇÃO DE POSSE. RECURSO NÃO CONHECIDO.

I. Caso em Exame

1. Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse, envolvendo contrato de ratificação de acordo e compra e venda de lote em regularização no núcleo urbano Parque Dii. A r. sentença rescindiu o contrato, determinou a devolução de 80% das quantias pagas, condenou o requerido ao pagamento de fruição, autorizou a compensação de valores e reintegrou a autora na posse do imóvel.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste na prevenção da 24ª Câmara de Direito Privado, que já conheceu de ação de reintegração de posse envolvendo a área, sendo a presente causa derivada daquela.

III. Razões de Decidir

3. O recurso não foi conhecido por prevenção da c. 24ª Câmara de Direito Privado, que já inclusive julgou as ações similares à presente envolvendo a área.

4. A prevenção evita decisões conflitantes, conforme o artigo 105 do Regimento Interno do Tribunal.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso não conhecido, com determinação de redistribuição à c. 24ª Câmara de Direito Privado.

Tese de julgamento: 1. Prevenção da c. 24ª Câmara de Direito Privado para julgamento de recursos oriundos de relação jurídica já apreciada.

Legislação Citada:

Art. 105 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Jurisprudência Citada:

TJSP; Apelação Cível 1012340-97.2022.8.26.0224; Rel. Pastorelo Kfoury; 7ª Câmara de Direito Privado; j. 25/05/2023.

TJSP; Apelação Cível 1042381-81.2021.8.26.0224; Rel. João Pazine Neto; 3ª Câmara de Direito Privado; j. 25/08/2022.

TJSP; Apelação Cível 1010567-51.2021.8.26.0224; Rel. Christiano Jorge; 6ª Câmara de Direito Privado; j.

05/07/2022.

TJSP; Apelação Cível 1027870-15.2020.8.26.0224; Rel. Jane Franco Martins; 9ª Câmara de Direito Privado; j. 04/03/2024.

TJSP; Apelação Cível 1006019-75.2024.8.26.0224; Rel. Milton Carvalho; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 31/01/2025.

TJSP; Apelação Cível 1027870-15.2020.8.26.0224; Rel. Plínio Novaes de Andrade Júnior; 24ª Câmara de Direito Privado; j. 30/09/2024.

TJSP; Agravo de Instrumento 2244203-97.2021.8.26.0000; Rel. Plínio Novaes de Andrade Júnior; 24ª Câmara de Direito Privado; j. 30/06/2022.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 212/215, cujo relatório se adota, que, nos autos da ação rescisória cumulada com reintegração de posse, julgou procedentes os pedidos para: “[...] (i) *RESCINDIR o contrato de compra e venda entre as parte;* (ii) *DETERMINAR A DEVOLUÇÃO ao réu de 80% das quantias pagas por ele;* (iii) *CONDENAR o réu ao pagamento de fruição, calculada à taxa de 0,5% ao mês sobre o valor atualizado do contrato, desde a data do inadimplemento e até a data da desocupação;* (iv) *AUTORIZAR a compensação de valores entre o que deve ser devolvido ao réu (ii) e a fruição (iii);* (v) *REINTEGRAR a autora na posse do imóvel, consignando o prazo de 15 dias para desocupação voluntária, antecipando, inclusive os efeitos da tutela neste tópico.*”

Insurge-se o requerido, as fls. 218/224, pugnando pela reforma da r. sentença. Sustenta se tratar de bem de família, defendendo a necessidade de formalização de um novo acordo. Alega devido o abatimento do valor das benfeitorias sobre a taxa de fruição fixada em prol da autora. Postula, ainda, a ampliação do prazo para desocupação do imóvel.

Contrarrazões as fls. 228/232.

É o relatório.

VOTO.

De proêmio, o recurso não comporta conhecimento por força de prevenção de outra c. Câmara, de modo que ausente prejuízo qualquer às partes na forma virtual do julgamento, o qual melhor se coadunará com a duração razoável do processo e economia processual – *destacado, repisa-se, que a questão envolve tão-só competência recursal para julgamento* –, como já pontuado por esta c. Câmara em

hipótese similar:

“[...] Dado o não conhecimento do recurso por esta Câmara, procede-se ao seu julgamento na modalidade virtual por não se vislumbrar qualquer prejuízo às partes e, de outra forma, ser medida que viabilizará a análise de seu mérito oportunamente com maior celeridade” (TJSP; Apelação Cível 1030090-73.2020.8.26.0001; Relator (a): Alexandre Marcondes; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/05/2023; Data de Registro: 31/05/2023).

Cuida-se de ação de rescisão contratual cumulada com pedido de reintegração da posse no imóvel envolvendo *contrato de ratificação de acordo e cessão de compromisso de compra e venda* de lote integrante do núcleo urbano Parque Dii, um loteamento em regularização no âmbito da Reurb (Lei n. 13.465/2017), firmado em decorrência do acordo celebrado nos autos da ação de reintegração de posse nº 1022468-60.2014.8.26.0224, não homologado. Afirma a parte autora que houve o inadimplemento do requerido no pagamento das prestações avençadas.

O d. Magistrado *a quo* julgou procedente a pretensão, assentando incabível a indenização por benfeitorias *“considerando o que foi estipulado no Parágrafo sexto, da cláusula 6 do contato, com a qual concordou o requerido (fls. 29)”*; aludida cláusula estabeleceu que apenas seriam indenizáveis benfeitorias após dez anos de pagamentos ininterruptos ou na quitação de 1/3 de amortização efetiva do preço, observada a propositura, em julho/2014, da ação reintegratória de nº 1022468-60.2014.8.26.0224, com citação dos primeiros ocupantes em dezembro/2014.

Livremente distribuído (fls. 234), acabou o presente recurso por alcançar esta c. 1ª Câmara de Direito Privado. Ocorre que os recursos oriundos da ação de reintegração de nº 1022468-60.2014.8.26.0224 foram aportados e julgados pela c. 24ª Câmara de Direito Privado, assim como outras ações, similares à presente, por prevenção daquela c. Câmara.

Tem-se, assim, a prevenção daquela augusta Câmara para conhecimento de recursos oriundos de controvérsia derivada da relação jurídica já conhecida e julgada, inclusive evitando-se decisões conflitantes, e isso à vista do estabelecido no artigo 105, *caput*, do Regimento Interno deste e. Tribunal:

Art. 105 - “A Câmara ou Grupo que primeiro conhecer de uma causa, ainda que não apreciado o mérito, ou qualquer incidente, terá a competência preventiva para os feitos originários conexos e para todos os recursos na causa principal, cautelar ou acessória, incidente, oriunda de outro, conexa ou continente, derivadas do mesmo ato, fato, contrato ou relação jurídica, e nos processos de execução dos respectivos julgados.

Nesse sentido são os julgados desta c. Corte em hipóteses semelhantes envolvendo a autora:

APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Sentença de improcedência. Insurgência da autora. Matéria já conhecida e apreciada pela C. 24ª Câmara de Direito Privado. Competência fixada pela prevenção. Inteligência do artigo 105 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça. Recurso não conhecido. (TJSP; Apelação Cível 1012340-97.2022.8.26.0224; Relator (a): Pastorelo Kfoury; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/05/2023; Data de Registro: 25/05/2023).

Ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse e indenização por perdas e danos. Ação que busca a rescisão de contrato, em razão de inadimplência. Julgamento de anterior recurso a envolver a mesma relação jurídica e mesmo loteamento, pela 24ª Câmara de Direito Privado, que determina o reconhecimento de sua prevenção. Aplicação do art. 105 do Regimento Interno do E. Tribunal de Justiça. Recurso não conhecido, com remessa para redistribuição àquela E. 24ª Câmara. (TJSP; Apelação Cível 1042381-81.2021.8.26.0224; Relator (a): João Pazine Neto; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/08/2022; Data de Registro:

25/08/2022).

Ação de rescisão contratual cumulada com restituição de valores. Sentença de procedência. Apelação interposta pela ré. Matéria já conhecida e apreciada pela C. 24ª Câmara de Direito Privado. Competência fixada pela prevenção. Inteligência do artigo 105 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça. Recurso não conhecido. [...] A controvérsia se funda no “contrato de ratificação de acordo e cessão de compromisso de compra e venda” (fls. 24/31), decorrente de decisão monocrática proferida na ação de reintegração de posse autuada sob o nº 1022468-60.2014.8.26.0224, de relatoria do E. Desembargador Plínio Novaes de Andrade Junior, da C. 24ª Câmara de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça. Ainda, em decorrência da mesma relação fática, foi proposta notificação judicial autuada sob o nº 1023579-06.2019.8.26.0224, conhecida e julgada, também, pela C. 24ª Câmara de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça. [...] Considerando, portanto, que a controvérsia instalada nestes autos deriva de relação jurídica já conhecida e apreciada por outro órgão julgador, é o caso de redistribuição deste recurso à C. 24ª Câmara de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça. (TJSP; Apelação Cível 1010567-51.2021.8.26.0224; Relator (a): Christiano Jorge; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/07/2022; Data de Registro: 05/07/2022).

APELAÇÃO – Ação de Rescisão Contratual com pedido de Reintegração de Posse - Sentença de improcedência – Irresignação da autora - Matéria já conhecida e apreciada pela C. 24ª Câmara de Direito Privado - Inteligência do art. 105 do RITJSP- Precedente jurisprudencial deste E. Tribunal – Recurso não conhecido, com determinação de redistribuição à 24ª Câmara de Direito Privado 24ª Câmara de Direito Privado, especialmente ao DD. Desembargador Plínio Novaes de Andrade Junior, relator prevento. [...] A controvérsia se funda no “contrato de ratificação de acordo e cessão de compromisso de compra e venda”⁸, decorrente de decisão monocrática⁹ proferida na ação de reintegração de posse autuada sob o nº 1022468-60.2014.8.26.0224, de relatoria do E. Desembargador Plínio Novaes de Andrade Junior, da C. 24ª Câmara de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça. [...] Considerando, portanto, que a controvérsia instalada nestes autos deriva de relação jurídica já conhecida e apreciada por outro órgão julgador, é o caso de redistribuição deste recurso à C. 24ª Câmara

de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça. - (TJSP; Apelação Cível 1027870-15.2020.8.26.0224; Relator (a): Jane Franco Martins; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/03/2024; Data de Registro: 04/03/2024).

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR ASSEÇÕES E BENFEITORIAS. Compromisso de compra e venda de lote integrante do núcleo urbano "Parque Dii" firmado em decorrência de acordo concluído em ação de reintegração de posse. Julgamento de diversos recursos atrelados à ação originária de reintegração de posse julgados pela C. 24ª Câmara de Direito Privado deste Tribunal de Justiça. Prevenção configurada, na forma do art. 105 do Regimento Interno. Recurso não conhecido, com determinação de redistribuição. (TJSP; Apelação Cível 1006019-75.2024.8.26.0224; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2025; Data de Registro: 31/01/2025).

É de se ver, ainda, que a c. 24ª Câmara de Direito Privado vem julgando os recursos oriundos destas ações, redistribuídos por prevenção:

AÇÃO DE RESCISÃO CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS – Pretensão da autora de rescisão contratual de venda de lote, diante da inadimplência da ré, com a retenção de 20% dos valores pagos para ressarcimento dos gastos administrativos e sem direito à retenção/indenização por benfeitorias em compensação ao primeiro período de esbulho, porque realizados após conhecimento do pedido de reintegração, além de taxa da fruição mensal, correspondente a 1% do valor do imóvel durante o período em que permanecer nele residindo – Hipótese em que não ocorreu a regularização fundiária do loteamento – Impossibilidade de rescisão de compromisso de compra e venda referente a loteamento irregular, não aprovado pela Municipalidade - Nulidade da avença em questão, e o retorno das partes ao "status quo ante", com eventual restituição de valores pagos pela requerida à requerente – Sentença de improcedência da ação mantida pelos seus próprios fundamentos – Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1027870-15.2020.8.26.0224; Relator (a): Plínio Novaes de Andrade Júnior; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado;

Foro de Guarulhos - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2024; Data de Registro: 30/09/2024).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – "AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS" – Insurgência contra decisão que determinou liminarmente a retomada do imóvel sub judice – Artigo 300, caput, do novo CPC - "A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco de ao resultado útil do processo" – Requisitos para a concessão da tutela provisória encontram-se presentes no caso – Pactuado, no contrato celebrado entre as partes, que a inadimplência de 3 (três) parcelas consecutivas ou alternadas, implicará na quebra do presente acordo, independente de notificação ou aviso, sujeitando a adquirente na rescisão do presente e ao pedido de reintegração de posse – Agravante que não nega a inadimplência das parcelas – Inaplicável ao caso em tela a medida cautelar proferida na ADPF nº 828 MC/DF1 pelo Min. Luís Roberto Barroso, tendo em vista que se trata de conflito individual de posse – Recurso improvido, neste aspecto. LEGITIMIDADE DA AGRAVADA PARA NEGOCIAR COM OS POSSEIROS E LEGALIDADE DA NEGOCIAÇÃO DO IMÓVEL - Questão alegada nas razões do recurso não apreciada em primeiro grau de jurisdição, na decisão hostilizada – Impossibilidade de apreciação desta matéria, em fase recursal, sob pena de supressão de instância – Precedente do TJ-SP – Recurso não conhecido, neste aspecto. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NA PARTE CONHECIDA, IMPROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2244203-97.2021.8.26.0000; Relator (a): Plínio Novaes de Andrade Júnior; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 10ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 30/06/2022; Data de Registro: 30/06/2022).

Ante o exposto, por meu voto, **NÃO CONHEÇO** do recurso, determinando-se sua imediata redistribuição à c. 24ª Câmara de Direito Privado.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica