



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000338619

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1041007-62.2018.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante MARIA DE LURDES REGIS, são apelados REGINALDO BARBOSA DE OLIVEIRA, VANESSA FAVARO DE OLIVEIRA e EDER DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), GIFFONI FERREIRA E CORRÊA PATIÑO.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

JANE FRANCO MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1041007-62.2018.8.26.0506

Apelante/autora: Maria de Lurdes Regis

Advogado: Dr. Rodrigo Moraes Polizeli

Apelados/réus: Reginaldo Barbosa de Oliveira e outros

Advogado: Dr. Darkson William Martins Ribeiro

Juiz: Dr. José Otavio Ramos Barion

Origem: 2ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto

Voto nº. 5983

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATOS. RECURSO IMPROCEDENTE.

I. Caso em Exame

Apelação interposta contra sentença que julgou improcedente o pedido de reintegração de posse e extinto o pleito formulado em reconvenção, condenando as partes ao pagamento de custas e honorários. A autora alega descumprimento contratual por parte dos cessionários, que não transferiram o bem para seu nome e não pagaram integralmente os valores financiados, beneficiando-se da quitação parcial devido à cobertura securitária decorrente do óbito de um dos cedentes. Pleiteia a rescisão do contrato e reintegração de posse, além de aluguel pelo uso do imóvel.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em: (i) verificar se houve inadimplemento contratual que justifique a rescisão do negócio e reintegração de posse; (ii) analisar a legitimidade da autora para reivindicar valores de quitação parcial.

III. Razões de Decidir

O inadimplemento contratual não é inequívoco, pois o contrato foi firmado sem anuência da CDHU, responsável pela regularização do imóvel.

Os apelados demonstraram esforços para regularizar a transferência do imóvel, inclusive por meio de ação judicial, não havendo desídia. A situação configura inadimplemento mínimo, insuficiente para desfazer o negócio. A parte ré exerce posse de boa-fé, arcando com as parcelas desde 2008.

IV. Dispositivo e Tese - 5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. O inadimplemento não se verifica e o inadimplemento mínimo não autoriza a rescisão contratual. 2. A autora não possui legitimidade para reivindicar valores de quitação parcial, que seriam devidos à CDHU.

Cuida-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 627/632 que julgou improcedente o pleito formulado em reintegração de posse e extinto o pleito formulado em reconvenção, condenando as partes sucumbentes ao pagamento de custas, despesas e honorários advocatícios fixados em R\$ 2.000,00.

Inconformada, apela a autora afirmando, em apertada síntese, que se mostra inequívoco o descumprimento contratual por parte dos cessionários, os quais deixaram de proceder à regular transferência do bem para seu nome e não arcaram completamente com os valores financiados, pois se beneficiaram da quitação parcial advinda do óbito de um dos cedentes.

Alega, portanto, que o inadimplemento contratual gera a possibilidade de rescisão do negócio jurídico firmado, com a consequente reintegração da posse do bem, razão pela qual sua posse deve ser protegida em face de qualquer interferência, nos termos do art. 1.210 do Código Civil.

Assevera que o comportamento dos apelados ofende a boa-fé objetiva, colaciona julgados e pleiteia a reforma da r. sentença, para que seu pleito seja inteiramente acolhido, bem como arbitrado aluguel pelo uso do imóvel. Subsidiariamente, requer que os réus sejam condenados à devolução dos valores atinentes à quitação parcial recebida em virtude do falecimento de seu cônjuge (cedente).

Contrarrazões (fls. 645/650).

Recurso tempestivo e dispensado de preparo em razão a gratuidade da apelante.

É o relatório.

Improcede o recurso.

Trata-se de pedido de reintegração de posse com fulcro no suposto inadimplemento das obrigações firmadas em instrumento particulares de cessão de direitos sobre bem imóvel, adquiridos pelos mutuários através da CDHU.

Aduz a apelante ser necessária a rescisão contratual, em razão de descumprimento de cláusula contratual e de indevido enriquecimento ilícito oriundo da quitação parcial das parcelas advinda do falecimento de um dos mutuários, seu cônjuge.

Sem razão, porém.

O inadimplemento contratual não é inequívoco. Observa-se, pois, que a partes firmaram o instrumento particular de cessão de direitos sem a anuência da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), sendo que a empresa consiste na responsável pela transferência/regularização do imóvel, de acordo com as normas atinentes ao seu funcionamento.

No mais, existem evidências de que os apelados buscam regularizar a transferência do imóvel há anos, o que foi demonstrado, inclusive, pela propositura de ação judicial com tal finalidade, não havendo falar, portanto, em desídia, da parte ré.

Ainda que assim não o fosse, a situação narrada configuraria, no máximo, inadimplemento mínimo que redundaria em sanções com alcance diferenciado e incapaz de autorizar o desfazimento do negócio.

A parte ré é possuidora de boa-fé, exercendo a posse legítima e justa do bem, sendo que vêm

arcando em dia, desde o ano de 2008, as parcelas de financiamento junto à CDHU e demais encargos, revelando substancial o adimplemento contratual.

Assim, a resolução do negócio com reintegração de posse violaria o princípio da proporcionalidade, impondo sacrifício excessivo a uma das partes, se comparado à manutenção do contrato.

Melhor sorte não assiste à recorrente no tocante à devolução dos valores oriundos da quitação parcial obtida pelos recorridos.

Isso porque a autora não possui legitimidade para reivindicar tais valores que seriam devidos, originalmente, à CDHU e só não foram cobrados em virtude de cobertura securitária. Ademais, o instrumento firmado entre as partes restou omissos neste ponto, não se mostrando razoável a interpretação em desfavor dos compradores.

Disso resulta que deve ser integralmente mantida a r. sentença apelada de lavra do i. Magistrado Dr. José Otavio Ramos Barion, cujo teor, em parte, se transcreve:

"(...) no mérito, o pedido é improcedente. A contratação existente entre as partes é incontroversa (fls. 14/17). O exame dos autos evidencia tratar-se de avença que se convencionou denominar "contrato de gaveta", havendo estipulações contratuais entre cedentes e cessionários sem aparente anuência da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU). Ainda que não tenha ocorrido a aquiescência da CDHU, o "Contrato de Cessão de Direitos e Obrigações" foi pactuado entre as partes em observância

ao princípio da autonomia da vontade e, portanto, é válido, apenas não produzindo efeito em relação a CDHU. Depreende-se ainda dos documentos e ofícios acostados aos autos que, por mais que a parte autora configure formalmente como proprietária do imóvel, a parte ré assume a posição de possuidora de boa-fé, exercendo a posse legítima e justa do bem. Além disso, desde 2008, ano em que as partes celebraram o contrato, os requeridos assumiram o pagamento das parcelas de financiamento junto à CDHU e demais encargos e, conforme ofício emitido pela própria CDHU, o financiamento encontra-se ativo e o pagamento das prestações está em dia. Assim, eventuais irregularidades poderiam ser opostas pela companhia habitacional, o que não ocorreu. A autora, ao realizar o contrato junto aos réus, estava ciente das disposições contratuais e consequências que poderiam advir do negócio jurídico celebrado. Ademais, a tentativa da requerente de reaver o bem demonstra um comportamento contraditório que viola a boa fé objetiva. Nas palavras de Nelson Nery Jr. E Rosa Maria de Andrade Nery: "A cláusula geral de boa-fé objetiva obriga as partes a não agirem em contradição com atos e comportamentos anteriores, praticados antes da conclusão do contrato. Em outras palavras, a parte não pode 'venire contra factum proprium'." Por se entender que o preceito decorre da boa-fé objetiva e da proteção da confiança legítima, dizem, ainda os doutrinadores que "o comportamento contraditório em si não é proibido", mas "o que se coíbe é o comportamento contraditório desleal, que viola a confiança criada na outra parte" (Código Civil Comentado. 13. Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013, p. 641 e 642). A autora busca a reintegração de posse do bem após 10 (dez) anos da pactuação do contrato, e mais, cedeu o imóvel por livre e espontânea vontade, sendo atribuído valor à cessão, além dos réus

terem sido sub-rogados de todos os direitos e obrigações assumidos pela autora junto à CDHU, responsabilizando-se pelo pagamento do saldo devedor do financiamento, o que vem ocorrendo normalmente. Assim, não está configurado o esbulho possessório e, portanto, não deve ser reconhecida a reintegração de posse do imóvel à requerente (...)."

Em decorrência da manutenção da improcedência, fica prejudicado o pedido de "arbitramento de aluguel".

Majoram-se os honorários sucumbenciais ao patamar de R\$ 3.000,00, nos termos do art. 85, §11 do Código de Processo Civil.

Por oportuno, considera-se prequestionada toda matéria constitucional e infraconstitucional suscitada, com a finalidade de viabilizar o eventual acesso às Superiores Instâncias, sendo desnecessária, para fins de prequestionamento, a citação exaustiva dos dispositivos legais invocados, bastando que a questão posta tenha sido decidida, como o fora no teor deste Acórdão.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

JANE FRANCO MARTINS

Relatora