



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000344920

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001468-98.2021.8.26.0663, da Comarca de Votorantim, em que é apelante/apelado MARCIO CLEVER RIBEIRO, são apelados/apelantes ADRIANA OLIVEIRA ROMAN LUQUES DE ALMEIDA (REPRESENTANDO MENOR(ES)), GABRIELA APARECIA ROMAN DE ALMEIDA (MENOR) e AMANDA RAFAELA ROMAN DE ALMEIDA (MENOR).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente sem voto), ENIO ZULIANI E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 11.739

Apelação Cível: 1001468-98.2021.8.26.0663

Apde/Apdo : Marcio Clever Ribeiro

Apda/Apte : Adriana Oliveira Roman Luques de Almeida.

Apdo/Apte : Gabriela Aparecia Roman de Almeida.

Apdo/Apte : Amanda Rafaela Roman de Almeida

Origem: 1ª Vara Cível - Foro de Votorantim

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. RESOLUÇÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE QUANTIA PAGA. IRRESIGNAÇÃO DE AMBAS AS PARTES. I. Caso em Exame. O autor adquiriu direitos possessórios de área de 150m², parte de área maior, por R\$ 20.000,00, aguardando regularização do loteamento. Após o falecimento do cedente, alega que a ré recusou-se a regularizar o imóvel. A sentença julgou parcialmente procedente a ação, que acolheu o pedido subsidiário de devolução da quantia paga. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em verificar (i) a responsabilidade da ré pela regularização do imóvel e (ii) a restituição da quantia paga, além de multa. III. Razões de Decidir. 3. A descrição incorreta da área no contrato impossibilita a obrigação de fazer para entrega da posse, conforme laudo pericial. 4. A devolução da quantia paga é devida, ante a impossibilidade de cessão, evitando enriquecimento sem causa da ré. Juros e correção monetária bem fixados, ante a peculiaridade do caso concreto. IV. Dispositivo e Tese. 5. **Recursos a que se NEGA PROVIMENTO.** Tese de julgamento: 1. A impossibilidade de regularização de imóvel adquirido por cessão de direitos possessórios justifica a restituição da quantia paga. 2. A descrição incorreta da área impede a obrigação de fazer para entrega da posse. Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 219, 252, 1.025. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 0000962-26.2011.8.26.0038, Rel. Hamid Bdine, j. 13/08/2015.

Vistos.

Tratam-se de duas Apelações interpostas contra a sentença de fls. 267/269, integrada pela decisão de fls. 271/272, que, em Ação de Obrigação de Fazer com pedido subsidiário de Resolução Contratual de Instrumento de Cessão e Transferência de

Direitos Possessórios c.c. Restituição da Quantia Paga e Perdas e Danos movida por Marcio Clever Ribeiro em face de Adriana Oliveira Roman Luques de Almeida, Gabriela Aparecida Roman de Almeida (menor assistida pela genitora, a corré Adriana) e Amanda Rafaela Roman de Almeida (menor representada pela genitora, a corré Adriana), julgou parcialmente procedente o feito.

Adoto o relatório de fls. 267/269 que ora transcrevo:

“Trata-se de ação de obrigação de fazer c.c. Pedido subsidiário de resolução contratual e restituição de quantia paga em que o autor alega ter adquirido da ré e de seu falecido esposo direitos possessórios área indicada na inicial no total de 150m², correspondente a parte ideal de área maior, em 12/04/2013, pelo valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), ficando o autor aguardando a regularização do loteamento para regularização. Aduz ter sido informado do falecimento do cedente e que a cedente, ora ré, recusou-se a regularizar o imóvel. Requer que a parte ré providencie a regularização do imóvel e, subsidiariamente, a rescisão contratual com a restituição da quantia paga, além de multa e dos gastos suportados no imóvel. Emendas à inicial para adequação do valor da causa, dos pedidos e do polo passivo (fls. 41/42 e 54). Manifestação do Ministério Público (fl. 53). Citada, a parte ré ofertou resposta conjunta aduzindo preliminarmente sua ilegitimidade passiva. No mérito, impugnou o pedido inicial (fls. 72/83). O feito foi saneado com rejeição das preliminares e determinação de perícia técnica (fls. 121/122). Laudo pericial às fls. 164/204. Designada a presente audiência de instrução e julgamento (fls. 236/237). Manifestação do Ministério Público (fl. 242).”

Acrescento, ainda, que o Ministério Público declinou de sua participação no feito (fls. 258/263), em que pese a existência das menores (fls. 87/88).

Realizada a audiência de tentativa de conciliação, instrução e julgamento.

A tentativa de conciliação restou infrutífera.

Na referida audiência foram colhidos os depoimentos pessoais o autor e a corré Adriana, bem como a procedeu-se à oitiva de duas testemunhas da parte autora e uma da parte requerida.

A testemunha Maísa foi contraditada pela patrona do autor em razão de amizade

íntima com a ré Adriana e de possuir interesse no objeto da ação por morar no local em litígio. Pelo MM Juiz foi acolhida a contradita, tendo a testemunha sido ouvida pelo juízo como informante, conforme gravação da audiência.

A instrução foi encerrada, porquanto as partes declararam não haver mais provas a produzir.

Quanto ao pedido principal o Juízo entendeu pela impossibilidade de se decretar obrigação de fazer para entrega da posse, visto que a descrição da área no contrato pactuado é incorreta e, portanto, não se sabe ao certo qual a área exata que se pretendeu ceder a posse nem mesmo sua localização com precisão, conforme laudo pericial produzido nos autos (fl. 174 e 199).

O pedido subsidiário para devolução da quantia paga foi acolhido.

A sentença, proferida na audiência (fls. 267/269), foi integrada pela decisão de fls. 271/272.

Irresignados, tanto o autor como as rés apresentaram Apelações.

Na Apelação (fls. 276/279) o autor pleiteia, (i) a condenação da parte ré ao pagamento de custas e honorários de sucumbência, sem o benefício da gratuidade da Justiça; (ii) correção do valor a ser restituído ao autor desde a data do pagamento (abril de 2013) e não desde a data da citação (abril de 2021); (iii) condenação ao pagamento da multa prevista no contrato (cláusula 8ª, parágrafo único) com correção monetária e juros desde o pagamento do valor, com manutenção do pagamento em perdas e danos nos termos da sentença.

A parte ré, em sua Apelação (fls. 280/292) alegou (i) ausência de comprovantes de pagamento do imóvel; (ii) que as imagens do terreno em que o autor afirma ter realizado manutenção, não correspondem ao lote supostamente ocupado pelo autor. Assim, pugnou pela improcedência da Ação.

Processados os recursos, subiram os autos, sem contrarrazões de nenhuma das partes, conforme certidão de fls. 296.

O feito foi transferido à minha relatoria conforme termo de fl. 300.

Instado a providenciar o recolhimento do preparo recursal, o autor assim procedeu.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

DO RECURSO DO AUTOR

O recurso do autor não comporta provimento.

A insurgência do autor quanto à gratuidade à parte ré encontra-se preclusa. A benesse foi concedida à parte ré em primeiro grau, na decisão de fls. 121/122, devidamente publicada (fl. 124). Não houve impugnação à benesse em primeiro grau, com o que, descabida a insurgência em sede recursal, ante a preclusão temporal.

Não se desconhece que a sentença fez nova menção à gratuidade concedida à parte ré, contudo, entendo que se tratou de mera ratificação da decisão de fls. 121/122.

Ainda que assim não fosse, o autor não trouxe nenhum elemento contrário à documentação produzida que levou o juízo *a quo* a deferir a gratuidade à parte ré, que fica, portanto, mantida.

Quanto ao termo inicial para cômputo dos juros de mora, nada a modificar na sentença, devendo ser contados desde a citação, por se tratar de responsabilidade contratual.

No que se refere à data inicial para cômputo da correção monetária, imperioso, antes, fazer as seguintes ponderações.

A correção monetária nada mais é que a correção do valor da moeda no tempo.

Não se desconhece que a regra observada na Jurisprudência é que o termo inicial da correção se dê desde o desembolso. Contudo tal premissa é válida, desde que a rescisão ou descumprimento do contrato se dê por culpa exclusiva do vendedor, o que não se observa do caso em apreço.

Como bem anotou o Juízo sentenciante, “*a cessão foi totalmente anômala, sem especificação precisa da área e com fortes indícios de que o autor nunca exerceu a posse conforme constatado na perícia.*”

Em que pese tenha restado suprimida a parte da sentença que se referia ao dano moral (fls. 271/272), a observação ali lançada se mostra pertinente para demonstrar que o inadimplemento contratual se deu por atuação, também, do autor. É notório que, de fato, contribuiu o autor “*para ocorrência de todo imbróglio ao comprar posse de imóvel*

de um herdeiro de área comum não loteada e sem finalização do inventário.”

Logo, não sendo imputável à parte ré a culpa exclusiva pelo inadimplemento, a correção monetária foi bem fixada desde o ajuizamento da Ação.

Por consequência, tampouco cabível no caso em apreço a aplicação da multa contratual (cláusula 8ª, Parágrafo único, fl. 09), já que sequer é possível se saber com exatidão qual o objeto da cessão e, justamente por isso, o pedido principal do autor, consistente na obrigação de fazer, restou indeferido o que, sequer, foi impugnado na Apelação.

Significa concluir que, ao não se insurgir quanto a este ponto da sentença, o próprio autor reconhece a impossibilidade do pedido principal, ante a ausência de precisão quanto ao objeto do contrato de cessão.

Aliás, sobre essa questão, cumpre transcrever as observações do Juízo sentenciante:

“(…) a obrigação de fazer para entrega da posse deve ser rejeitada porque a descrição da área no contrato pactuado é incorreta. **Não se sabe ao certo qual a área exata que se pretendeu ceder a posse nem mesmo sua localização com precisão**, conforme laudo pericial produzido nos autos (fl. 174 e 199). **Não há matrícula tampouco elementos suficientes nos autos ao esclarecimento sobre a área em questão**. Não bastasse isso, **o perito em sua vistoria encontrou no local terceira pessoa que** se identificou como Gilberto Ferreira, o qual realizava manutenção de uma área de aproximadamente 450 m², que estava cercada, e **informou ao perito que também adquiriu área do cedente falecido que seria objeto de ação de usucapião que tramita nesta Comarca** (fl. 182). Portanto, há possibilidade de sobreposição da área objeto deste feito com outras também negociadas com o cedente falecido ou com possuidores das áreas vizinhas transmitidas por herança. **O laudo pericial concluiu que a área objeto da cessão nem mesmo está localizada na gleba que teria sido recebida em herança pelo cedente falecido**. A irmã do falecido ouvida nesta audiência disse que o inventário dos seus pais, proprietários da área, não foi finalizado e que existe uma dívida do falecido, com suposta iminência de leilão da área que teria sido penhorado em uma execução mencionada pela herdeira. Não há como se decretar obrigação de

fazer para entrega da posse.” (***grifei**)

DO RECURSO DA PARTE RÉ

O recurso da parte ré não comporta provimento.

Não há que se falar em ausência de comprovante de pagamento do imóvel.

Isso porque do contrato de fls. 07/11 se extrai da leitura da Cláusula 2ª, Parágrafo Primeiro, alínea “a” que o valor de R\$20.000,00 (vinte mil Reais) seria pago pelo ora autor “À Vista, em moeda corrente no país, que os Outorgantes Cedentes declaram receber neste ato” (fl. 08).

Houve, pois, declaração expressa dos cedentes, no referido contrato, quanto ao recebimento da integralidade do preço objeto do instrumento de fls. 07/11.

É o que basta para se reconhecer que a devolução do valor, ante a impossibilidade de se levar a efeito a cessão de fls. 07/11, é medida que se impõe, sob pena de enriquecimento sem causa da parte ré.

Nesse sentido:

Ação de adjudicação compulsória. Preliminar. Cerceamento de defesa não configurado. Pedido formulado de forma genérica, sem indicação expressa dos fatos a serem demonstrados ou mesmo das provas a serem utilizadas. Mérito. Recurso interposto por negativa geral. Circunstância que afasta a incidência dos efeitos da revelia (art. 219 do CPC). **Prova documental suficiente para demonstrar os fatos constitutivos do direito da autora. Instrumento de promessa de compra e venda que previu o recebimento do preço por parte da vendedora na ocasião da assinatura do contrato.** Sentença mantida. Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 0000962-26.2011.8.26.0038; Relator (a): Hamid Bdine; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araras - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/08/2015; Data de Registro: 18/08/2015) (***grifei**)

Por fim, nada a modificar na sentença no que se refere ao reembolso das despesas havidas com a limpeza do terreno.

Como bem anotou a sentença, quanto à limpeza do terreno, o autor apresentou recibo (fl. 20) e uma das testemunhas ouvidas confirmou que limpou o terreno a pedido do autor. Logo, a parte ré deve ressarcir referido gasto ao autor.

Os demais argumentos trazidos pelas partes não são capazes de infirmar a conclusão a que chegou esta Relatora.

Logo, fica mantida a sentença pelos próprios e jurídicos fundamentos, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo, acrescida da fundamentação do presente Acórdão.

Por derradeiro, para fins do artigo 1.025 do Código de Processo Civil, considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de se evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes.

Deixo de majorar os honorários, por não ter havido oferta de contrarrazões.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** aos Recursos.

É o voto.

FATIMA CRISTINA RUPPERT MAZZO

Relatora