



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000359933

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018304-43.2022.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ALEXANDRE SANDRO DOS SANTOS, é apelada CICERA NUNES FERREIRA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1018304-43.2022.8.26.0007

APELANTE: ALEXANDRE SANDRO DOS SANTOS

APELADA: CÍCERA NUNES FERREIRA

COMARCA: F. R. DE ITAQUERA – 1ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: GUILHERME OTÁVIO DE
SOUZA BRUNIERA

Voto nº 12344

EMENTA:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE RESCISÃO
CONTRATUAL CUMULADA COM IMISSÃO NA
POSSE – CERCEAMENTO DE DEFESA POR
JULGAMENTO ANTECIPADO – NÃO OCORRÊNCIA –
AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO – REJEIÇÃO –
SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

1. A r. sentença de fls. 138/143, de relatório adotado, julgou procedente a ação de rescisão contratual c.c. imissão de posse ajuizada por CÍCERA NUNES FERREIRA em face de ALEXANDRE SANDRO DOS SANTOS, nos seguintes termos: *“(...) julgo procedentes os pedidos iniciais para (i) reconhecer a existência, entre as partes, do negócio jurídico envolvendo os direitos relativos aos imóveis situados na rua Cachoeira do Campo Grande, 38, Conjunto Habitacional Barro Branco II, e na rua José Francisco Brandão, 542, casa 48; (ii) declarar a resolução do negócio jurídico, por culpa exclusiva do requerido; e, em consequência, (iii) determinar a reintegração da autora na posse do imóvel da rua Cachoeira do Campo Grande, 38, Conjunto Habitacional Barro Branco II, São Paulo/SP. (...) Pela causalidade e sucumbência, condeno o requerido ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários*

advocatícios sucumbenciais, fixados, por equidade, em R\$ 2.000,00, nos termos do art. 85, §§ 2º e 8º, do CPC, observada a condição suspensiva de exigibilidade prevista no art. 98, § 3º, do CPC, por ser beneficiário da gratuidade processual”.

Apela o réu, alegando, em síntese, cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide; falta de fundamentação da decisão. Pede antecipação dos efeitos da tutela, assistência judiciária e o provimento do apelo para que a ação seja julgada improcedente (fls. 146/155).

O recurso foi regularmente processado, com apresentação de contrarrazões (fls. 162/165).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. O recurso não comporta provimento.

Inicialmente, ainda que sem documentação pertinente, pela natureza da controvérsia, envolvendo negócio jurídico informal sobre direitos incidentes sobre imóveis vinculados a um programa de habitação popular (COHAB), fica concedida a gratuidade processual.

Circunscreve-se a controvérsia à análise da ocorrência de cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado do feito e ausência de fundamentação na sentença.

No tocante ao alegado cerceamento de defesa, sabe-se que o magistrado é o destinatário das provas. Logo, a ele compete valorar aquelas que se mostrem úteis ao seu convencimento, na forma do

art. 370 do Código de Processo Civil de 2015. Além disso, a instrução probatória encontra-se condicionada não só à possibilidade jurídica da prova, como também ao interesse e à relevância de sua produção. Por conseguinte, cabe ao juiz indeferir aquelas que se apresentem inúteis.

Acerca da matéria, transcreve-se a doutrina de Arruda Alvim¹:

"Além do dever de o juiz vedar a procrastinação do feito, cabe-lhe impedir diligências probatórias inúteis ao respectivo objeto (art. 130), que, aliás, são também procrastinatórias. Desta forma, não há disponibilidade quanto aos meios de prova, no sentido de a parte poder impor ao juiz provas por ele reputadas inúteis (relativamente a fatos alegados, mas não relevantes), como procrastinatórias (relativamente à produção de provas sem necessidade de expedição de precatória ou rogatória, mas, antes de outro meio mais expedito)".

No caso concreto, o próprio recorrente pediu o julgamento antecipado da lide- fl. 137, não cuidando de apontar qual ou quais seriam os objetos de prova, vale dizer, os fatos que pretendia demonstrar. O ônus *probandi* é de quem alega, e uma vez alegado fato modificativo, impeditivo ou extintivo do direito dos autos, caberia ao recorrente tal ônus probatório.

Ademais, o juiz da causa entendeu serem suficientes ao seu convencimento as provas documentais jungidas aos autos, fundamentando devidamente o julgamento antecipado do mérito, nos termos do art. 355, I, do Código de Processo Civil, vez que nada mais além do que consta dos autos seria necessário à formação do convencimento do julgador, ou haveria, em caráter de imprescindibilidade, a ser objeto de dilação probatória.

Na situação em análise, atesto que houve apreciação pelo Magistrado da questão trazida à baila de maneira objetiva, encontrando-

¹ Manual de Direito Processual Civil, 6ª ed., RT, v. II, p. 455.

se no teor das decisões, ao reverso do defendido pela parte apelante, sólida análise da questão sob o ponto de vista adequado, com a devida apreciação das provas constantes dos autos.

Devidamente pontuado na decisão: “(...) incontroverso que o imóvel da rua Cachoeira do Campo Grande foi adquirido pela requerente, o requerido (i) não esclareceu a qual título ocupa referido bem, cujos direitos correspondentes, ao que consta dos autos, são titularizados pela autora; e (ii) não alegou nem demonstrou eventual pagamento das prestações da COHAB e demais encargos (IPTU) incidentes sobre o imóvel em seu nome - o que corrobora a alegação de inadimplemento trazida pela autora. (...) E, no âmbito da valoração jurídica desse ajuste, verifica-se que consistiu não em efetiva permuta de bens já que as partes, à época, não possuíam a propriedade do imóvel -, mas em cessão recíproca das posições contratuais que assumiram nos respectivos contratos firmados com a COHAB, notadamente dos direitos possessórios relativos aos imóveis em aquisição. Pode-se entender que referida cessão de posição contratual deu-se de modo parcial, pois as partes mantiveram consigo a obrigação de pagar as prestações do financiamento relativamente ao bem originariamente possuído por cada uma. E, inadimplida a obrigação assumida pelo requerido qual seja, a de continuar pagando as prestações do financiamento do imóvel que possuía originariamente, situado na José Francisco Brandão -, resta caracterizado o ilícito contratual apto a ensejar a resolução do vínculo jurídico estabelecido entre as partes, com seu consequente retorno ao estado anterior à contratação (status quo ante), mediante reintegração da autora na posse do imóvel da rua Cachoeira do Campo Grande, 38, Conjunto Habitacional Barro Branco II.”

Desse modo, não há que se reconhecer a alegada ausência de fundamentação, pelo que a manutenção da sentença é medida que se impõe, nos termos do art. 252 do RITJSP.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3. Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, acrescida a verba honorária em mais 5%, nos termos do §11 do art. 85 do CPC, observada a gratuidade aqui concedida.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR