



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000361700

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003917-21.2019.8.26.0462, da Comarca de Poá, em que é apelante MARIA DAS GRAÇAS RIBEIRO DOS SANTOS RODRIGUES (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados SILVIO DA SILVA SOUZA, GREGORIO DA SILVA SOUZA, SUELI DA SILVA SOUZA, JOSÉ CARLOS FAZIO JUNIOR, MARLENE DA SILVA FAZIO, THATYANNY HERRERO FAZIO e THISSYANI HERRERO FAZIO.

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 Nº 1003917-21.2019.8.26.0462

APELANTE: MARIA DAS GRAÇAS RIBEIRO DOS SANTOS RODRIGUES

APELADA: SILVIO DA SILVA SOUZA E OUTROS

ORIGEM: FORO DE POÁ – 2ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO: BRUNO DELLO RUSSO OLIVEIRA

VOTO nº 12436

EMENTA:

APELAÇÃO – DECLARATÓRIA DE NULIDADE CONTRATUAL CUMULADA COM MANUTENÇÃO DE POSSE – CONTRATO RESCINDIDO EM OUTRA AÇÃO TRANSITADA EM JULGADA – COISA JULGADA – SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

1 - Trata-se de ação de declaratória de nulidade contratual cumulada com manutenção de posse ajuizada por MARIA DAS GRAÇAS RIBEIRO DOS SANTOS RODRIGUES em face de SILVIO DA SILVA SOUZA e OUTROS julgada extinta sem resolução do mérito pela sentença de fls. 360/362 que reconheceu a coisa julgada. Diante da sucumbência condenou a autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa.

Recorre a autora almejando a reforma do julgado, arguindo preliminarmente cerceamento de defesa em face do julgamento antecipado da lide. No mérito sustenta a necessidade de declaração de nulidade do novo contrato por conter abusividades e ter sido firmado sob coação, requerendo a retomada do contrato original, com manutenção da posse sobre o imóvel. Alega ainda a inexistência de coisa julgada uma vez que o objeto desta ação não se confunde com a do processo nº 0009680-98.2011.8.26.0462 e a matéria relativa a nulidade contratual não foi tratada

naqueles autos. Requer a anulação da sentença por cerceamento de defesa ou, alternativamente, o reconhecimento da inexistência da coisa julgada com determinação do prosseguimento da ação.

Contrarrazões às fls. 385/388, com impugnação ao benefício da gratuidade concedido à autora e pedido de aplicação de multa por litigância de má-fé.

É o relatório.

2 – De início afasta-se a impugnação ao benefício da assistência judiciária concedido à apelante, uma vez que a fundamentação é meramente argumentativa, sem a demonstração efetiva de que a hipossuficiência econômica inexistia ou que houve alteração da situação financeira que justifique a revogação.

No mérito o recurso não merece provimento.

Consta dos autos que em 25/10/2003 as partes firmaram compromisso de cessão de direitos de terreno consistente no lote D, parte da quadra E, localizado na Rua João Leite de Godói, nº 217, Água Vermelha – CEP 08565-320, Poá/SP, pelo valor de R\$ 28.000,00 a ser pago de forma parcelada (fls. 47/50).

Ocorreu o inadimplemento do contrato a partir de novembro de 2004, motivando as partes a firmarem termo de confissão de dívida em 10/04/2006 fixando o valor do débito em R\$ 5.100,00 (fls. 10/11).

Diante de novo inadimplemento, as partes firmaram instrumento particular de aditamento de contrato e confissão de dívida em 31/08/2009 prevendo a compensação dos valores pagos e devidos até aquele momento e a repactuação do preço do imóvel para R\$ 40.200,00 (fls.

12/15).

É sobre este contrato que a apelante pretende a declaração de nulidade, tendo ajuizado ação anterior para essa finalidade (autos nº 0013839-55.2009.8.26.0462), a qual foi julgada extinta sem resolução do mérito por abandono de causa. Trânsito em julgado em 14/03/2018 (fl. 141).

Em 16/09/2011 os apelados ajuizaram o processo nº 0009680-98.2011.8.26.0462 julgado parcialmente procedente para rescindir o contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes e determinar a reintegração de posse (fls. 140/143), com trânsito em julgado em 20/03/2019 (fl. 156).

Verifica-se que os autos permaneceram suspensos para aguardar o resultado da ação declaratória de nulidade anterior, constando da sentença que:

Malgrado os réus tenham ajuizado ação com objetivo de questionar a licitude de algumas cláusulas contratuais supostamente abusivas (autos nº 0013839-55.2009.8.26.0462, em trâmite na 1ª Vara Cível Local), nota-se que aquele feito foi extinto, sem resolução de mérito.

O trânsito em julgado formal de tal pronunciamento judicial, segundo consulta ao andamento processual pelo sítio do Tribunal de Justiça, ocorreu aos 14/03/2018.

Desse modo, diante da inexistência de decisão judicial em sentido contrário, não se vislumbrando abusividade, as cláusulas contratuais são válidas e deveriam ter sido cumpridas nos moldes em que pactuadas.

Destaca-se, ainda, que a mera discordância ou arrependimento com o valor negociado, por si só, não caracteriza ilicitude do pacto, sendo indispensável a demonstração cabal de algum vício no negócio jurídico, o que não se verifica no caso em tela.

Assim sendo, a rescisão do contrato de compra e venda, em razão do inadimplemento da parte ré, e a reintegração de posse da parte autora no imóvel, é medida de rigor.

Assim a questão da validade do contrato foi expressamente apreciada em outra ação, o que, conseqüentemente, exaure

o objeto desta lide.

Com o trânsito em julgado, consideram-se deduzidas e repelidas todas as alegações e as defesas que a parte poderia opor tanto ao acolhimento quanto à rejeição do pedido (art. 508 do C.P.C), não comportando reapreciação nestes autos.

Nada obstante a argumentação voltada à invalidação da sentença, constante da preliminar de cerceamento de defesa, observa-se que não merece acolhimento.

Não há prova a ser produzida para tratar de tema que já está acobertado pela coisa julgada.

Por fim afasta-se a alegação de litigância de má-fé uma vez que ao interpor o recurso, a apelante agiu dentro dos limites do direito de ação, não havendo elementos que comprovem a alegada atuação de modo temerário.

3 - Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**. Majoram-se os honorários advocatícios para 15% do valor da causa, nos termos do art. 85, parágrafo 11, do C.P.C, ressalvado o benefício da gratuidade concedido ao apelante.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR