



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000365072

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006198-04.2021.8.26.0292, da Comarca de Jacareí, em que é apelante VERA LÚCIA DE ALMEIDA RODRIGES (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados MONACO SIANI ENGENHARIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA e ALDA APARECIDA DA COSTA VALDANHA.

ACORDAM, em 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. Sustentou oralmente o Defensor Público: Rafael Moraes Português de Souza.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E JAMES SIANO.

São Paulo, 9 de abril de 2025

ERICKSON GAVAZZA MARQUES

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO nº 1006198-04.2021.8.26.0292

Ação : ANULATÓRIA

Apelante : VERA LÚCIA DE ALMEIDA RODRIGUES

**Apelados: MONACO SIANI ENGENHARIA
EMPREENDEMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e
OUTRA**

VOTO Nº 50532

APELAÇÃO – AÇÃO ANULATÓRIA – PRETENSÃO AO RECONHECIMENTO DE CONTRATO VERBAL COM FUNDAMENTO EM USOS E COSTUMES – PROVAS FRÁGEIS ACERCA DA VERSÃO NARRADA PELA PARTE AUTORA – FUNDAMENTOS DA SENTENÇA QUE DÃO SUSTENTAÇÃO ÀS RAZÕES DE DECIDIR – APLICAÇÃO DO ARTIGO 252 DO REGIMENTO INTERNO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO – PRECEDENTES DO EGRÉGIO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de ação anulatória ajuizada por Vera Lúcia de Almeida Rodrigues em face de Monaco Siani Engenharia Empreendimentos e Participações Ltda e Outro, que a respeitável sentença de fls. 295/301, cujo relatório ora adotado passa a fazer parte integrante do presente *decisum*, julgou improcedentes os pedidos e procedente a reconvenção para determinar a reintegração de posse do imóvel objeto do processo mediante devolução dos valores recebidos, tal como consignado na sentença dos autos do processo nº 1001435-04.2014.8.26.0292. A r.

sentença, em razão da sucumbência da autora, condenou-a ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade de justiça antes deferida.

Inconformada, a autora apelou. Em suas razões, sustenta, em síntese, que o imóvel nunca pertenceu ao réu da ação de reintegração de posse. Esclarece que Vera foi casada por muitos anos com Carlos Augusto Nascimento, empregado do Sr. Elias, sendo que ambos: Vera e Carlos vieram do interior e da zona rural e nunca tiveram CPF, sendo assim, o Sr. Elias intermediou a compra de um terreno entre a empresa apelada e o casal. Defende que ficou estabelecido um acordo verbal entre empregado e empregador, tão somente pela inexistência de documentos do empregado. Argui que o empregador nunca passou a propriedade/contrato para Carlos ou sua ex-esposa e estes nunca se preocuparam em exigir, seja pela simplicidade e confiança no ser humano, seja porque a transferência do imóvel era mera formalidade. Insiste ser titolare dos direitos sobre o imóvel em discussão. Bate-se pela interpretação do negócio jurídico à luz dos usos e costumes do local em que é celebrado. Afirma que houve inépcia do pedido de reintegração de posse, na medida em que incumbiria à parte comprovar posse anterior e o esbulho praticado pela reconvinde-requerente, ônus da qual não se

desincumbiu. Requer seja dado provimento ao recurso, modificando-se a sentença combatida.

O recurso foi recebido e respondido (fls. 333/341).

É o relatório. Passo a decidir.

De início, o presente julgador esclarece que, a despeito de sua opinião pessoal, o presente feito está sendo examinado à luz das exigências deste Tribunal objetivando implementar medidas para acelerar a apreciação das demandas a ele submetidas, com vistas ao cumprimento da exigência constitucional de dar ao processo uma duração não mais do que razoável, em obediência ao disposto no art. 5º, inciso LXXVIII, da Constituição Federal de 1988 (Emenda Constitucional nº 45 de 08.12.2004).

Feitas tais observações, em que pese a irresignação, o não merece provimento.

Isso porque, de acordo com o que consta da r. sentença de fls. 295/301:

“(...)Com efeito, depreende-se dos autos que a autora ingressou na posse do imóvel indicado na exordial após celebrar um contrato verbal de cessão e transferência de direitos e obrigações com o promitente comprador originário

do bem. Oportuno registrar, ainda, que o instrumento contratual de fls. 98/103 e o acordo de confissão de dívida de fls. 104/105, demonstram que o imóvel foi alienado para Elias José Valdanha. Consta ainda, no contrato entabulado entre a ré e o adquirente Elias, cláusula quinta (fls. 101) que o comprador pode ceder ou transferir os direitos relativos ao contrato de compromisso de venda e compra, mediante o consentimento expresso e por escrito da vendedora, desde que estejam em dia com os pagamentos das prestações mensais. Nesta senda, por não haver prova do consentimento da ré, a cessão do imóvel sem a sua anuência é ilegítima e não pode gerar direito de reconhecimento de negócio jurídico em relação a quem dela não participou e nem consentiu com a transferência dos direitos de aquisição do imóvel, em outras palavras, embora o contrato verbal possa ser válido entre os contratantes, é ineficaz perante a ré. Desta maneira, ainda que se admita que o imóvel foi adquirido do patrão do ex-marido, por contraprestação de serviços, havendo acordo verbal entre o empregado Carlos e o comprador Elias (fls. 34/35 e 262/266), não ficou demonstrado nos autos a obrigação de quitação do imóvel perante a vendedora, tanto que, fulminou no processo de rescisão e reintegração de posse de número 1001435-04.2014.8.26.0292 intentado pela ré, cujo trânsito em julgado já se operou. A ré agiu em exercício regular do direito ao propor as medidas judiciais contra o adquirente do imóvel. O patrão do ex-marido sequer era possuidor de boa-fé, visto que pactuou a compra do imóvel, mas deixou de efetuar os pagamentos a que se obrigou, portanto, não poderia ter transferido a posse à autora, visto que não era legítima. Se houve quebra do acordo verbal existente entre a autora e o Sr. Elias, caberia ação apropriada com relação a ele, inclusive na esfera trabalhista, se o caso. Deste modo, não há como se reconhecer em favor da autora a transferência do contrato originário, mesmo porque, já rescindido, não sendo possível impor à ré a obrigação de contratar com quem quer que seja, prevalecendo a liberdade de contratação. A formação do contrato depende de declaração de vontade da ré, requisito não afastado pela moradia no imóvel, ainda que por longo período de tempo. Registra-se ainda que, em momento algum a autora propôs a regularização do débito existente sobre o imóvel, condição mínima para que eventual transferência de direitos

fosse aceita. (...) Convém observar ainda que o direito à moradia não significa receber gratuitamente um imóvel. A posse precária, decorrente do contrato inadimplido não confere direito à prescrição aquisitiva (...) Nesse contexto, tem-se que a posse da autora do imóvel não impediria a eficácia constitutiva da rescisão do contrato decretada em sentença transitada em julgado nos autos do processo nº 1001435-04.2014.8.26.0292, em fase de cumprimento de sentença. Em consequência, não se verifica qualquer impedimento à reintegração da ré na posse do imóvel, diante do inadimplemento do contrato firmado com o promitente comprador originário. Ressalta-se, novamente, que tanto o cedente quanto a cessionária permaneceram inadimplentes em relação às prestações do imóvel. E, embora o "contrato de gaveta" apresente validade entre as partes contratantes, não possui o condão de alterar a relação jurídica estabelecida entre a ré e o compromissário originário, retornando a relação jurídica ao "status quo ante" na hipótese de inadimplência do novo adquirente em relação ao primeiro. Assim, tendo a autora obtido cessão de contrato sem anuência da promitente vendedora e não arcando com o pagamento das prestações às quais se obrigara o cedente, sujeita-se aos efeitos da rescisão do contrato, sem prejuízo de eventual discussão sobre perdas e dano sem ação própria, se o caso. (...)”.

Ora, diante de tais considerações, fica evidente o acerto no qual incorreu o Juízo *a quo*, eis que a prova documental demonstra que o imóvel foi vendido a Elias José Valdanha.

Constou expressamente do contrato firmado que eventual cessão de direitos ou transferência relativa ao bem deveria se dar mediante o consentimento expreso por escrito a vendedora, devendo o adquirente estar em dia com os pagamentos das prestações mensais.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Não vislumbro a possibilidade de reconhecer, com base nos usos e costumes, a validade de negócio jurídico ao arrepio das cláusulas contratuais estabelecidas e à míngua de elementos que corroborassem a versão narrada no processo.

Não há prova do consentimento da ré no que diz respeito à cessão do imóvel, bem como não há provas da quitação do preço do imóvel.

O argumento no sentido de que ocorreu inépcia da pretensão de reintegração de posse não merece ser acolhido na medida em que a posse do imóvel é precária, e não há impeditivo à eficácia da sentença que decretou a rescisão contratual, sendo consequência daquela pretensão a retomada do imóvel.

Eis então a *ratio decidendi* que, somadas às razões expostas pelo juízo de primeiro grau, justificam perfeitamente a solução ora adotada, de modo a satisfazer as condições do artigo 93, inciso IX de nossa Carta Constitucional.

Em outros termos, está demonstrado que os fundamentos externados pelo juízo de primeiro grau se prestam perfeitamente a dar embasamento ao recurso, em virtude de sua clareza e rigor, ficam aqui adotados como razões de decidir.

É o que dispõe o artigo 252, do Regimento Interno



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

deste Tribunal, com a redação que lhe foi dada pelo Assento Regimental nº 562/2017 (DJe de 30.03.17, publicado em 31.03.17):

“Art. 252. Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento.”

Com efeito, a aplicação o dispositivo regimental acima transcrito tem sido prestigiada pela unanimidade das Câmaras deste Tribunal de Justiça, mormente por sua primeira seção, a saber: TJSP, Apelação Cível nº 0004870-33.2017.8.26.0248, Relator Rui Cascaldi, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 09/06/2020 v.u.; TJSP, Apelação Cível nº 1000090-02.2018.8.26.0441, , Relator Alvaro Passos, 2ª Câmara de Direito Privado, j. 18/08/2020 v.u.; TJSP, Apelação Cível nº 1002471-46.2013.8.26.0606, Relatora Maria do Carmo Honorio, 3ª Câmara de Direito Privado, j. 07/07/2020 v.u.; TJSP, Apelação Cível nº 1047352-43.2014.8.26.0002, Relator Fábio Quadros, 4ª Câmara de Direito Privado, j. 21/08/2020 v.u.; TJSP, Apelação Cível nº 1033861-06.2019.8.26.0224, Relator A. C. Mathias Coltro, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 17/08/2020 v.u.; TJSP, Apelação Cível nº 1005845-27.2014.8.26.0609, Relator Dimitrios



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Zarvos Varellis, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 12/12/2019 v.u.; TJSP, Apelação Cível nº 0087385-16.2019.8.26.0100, Relator Miguel Brandi, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 07/08/2020 v.u.; TJSP, Apelação Cível nº 1090098-78.2018.8.26.0100, Relator Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 12/08/2020 v.u.; TJSP; Apelação Cível nº 0014785-49.2018.8.26.0482, Relator Piva Rodrigues, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 18/08/2020 v.u.; TJSP; Apelação Cível nº 1004068-29.2019.8.26.0642, Relator Jair de Souza, 10ª Câmara de Direito Privado, j. 22/08/2020 v.u.

Por conseguinte, essa “... *técnica de decidir é louvável quando o juiz do segundo grau nada tem a acrescentar à decisão do juiz a quo, repetindo-a, consequentemente, com outras palavras e citando mais um ou outro acórdão. Nos tempos atuais, em que o número de processos é assustador, não tem lógica, nem é compreensível, que o juiz ad quem assim proceda. A motivação per relationem, desse modo, impõe-se não só nos Juizados Especiais, como nos Juízos Comuns*”. (TOURINHO NETO, Fernando da Costa, FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. Juizados Especiais Cíveis e Criminais: comentários à Lei 9.099/1995. 5ª ed., São Paulo: ed. Revista dos Tribunais, 2007, p. 651).

Da mesma forma, o Superior Tribunal de Justiça vem incentivando as cortes estaduais e federais à aplicarem, na



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

resolução dos conflitos de interesses a elas submetidos, dispositivos legais e regimentais similares ao ora invocado, ratificando decisões que encontrem, no julgado censurado, apoio para fundamentar suas próprias decisões, mas desde que fique devidamente explicitado no que consistiria o acerto da decisão:

“... é predominante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em reconhecer a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-o no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum.” (STJ - AgRg no REsp 1339998/RS – 4ª Turma - Ministro RAUL ARAÚJO – j. 15.05.14 - DJe 16.06.14)

Por fim, esclareço que todos os outros argumentos invocados pelas partes não são suficientes para, por si só, influenciarem meu convencimento, razão pela qual deixo de examiná-los. A propósito, Rocco diz não ser *“... necessário que o juiz se pronuncie expressamente sobre todas as demandas das partes quando, do conjunto da sentença, resulte bastante claro que tenha examinado e decidido o ponto sobre o qual guarda silêncio; nestes casos o pensamento do juiz está indiretamente manifestado, mas está manifestado”* (ROCCO, ALFREDO, La sentencia civil. Buenos Aires. Ed. El Foro, 2003, p. 175).

Majoro a verba honorária para 15% sobre o valor da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

causa, com fundamento no disposto no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade de justiça antes deferida.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos acima alinhavados.

ERICKSON GAVAZZA MARQUES
Relator