



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000381327

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004420-88.2023.8.26.0272, da Comarca de Itapira, em que é apelante MARIA SELMA LEÃO, é apelado DIEMES FERNANDO PEREIRA DE ALMEIDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, para anular a sentença. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), SILVÉRIO DA SILVA E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 17 de abril de 2025.

PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1004420-88.2023.8.26.0272
Apelante (s): Maria Selma leão
Apelado (s): Diemes Fernando Pereira de Almeida
Comarca: Itapira - 1ª Vara Cível
1ª Instância: Mesmo número
Juiz (a): Luís Mauricio Sodré de Oliveira

Voto nº 43365

EMENTA. Apelação. Ação de rescisão de contrato de cessão de direitos sobre bem imóvel com reintegração na posse. Improcedência. Inconformismo da autora. Acolhimento. Improcedência sob o fundamento de que o contrato em questão seria juridicamente impossível, sendo o negócio jurídico, inexistente. Alegação autoral, todavia, de existência de contrato verbal de cessão de direitos sobre imóvel da CDHU, cuja primitiva promissória compradora é a autora. Relação jurídica possivelmente existente entre autora e réu é de direito obrigacional e não se confunde com a obrigação de direito real existente entre autora e a promissária vendedora. Relação negocial juridicamente existente. Sentença de improcedência proferida em julgamento antecipado do processo. Comprovação das alegações que depende de produção de prova oral, reconhecido, aqui, o cerceamento do direito de defesa. Sentença anulada para retorno do processo à origem, para o fim de ser iniciada a fase instrutória. Apelação provida.

Apelação interposta contra a sentença de fls. 127/128, cujo relatório se adota, que assentou a improcedência do pedido formulado na ação de rescisão de contrato verbal de cessão de direitos sobre bem imóvel e de reintegração de posse movida por apelante em face de apelado.

Com isto, a autora foi condenada ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, observada a gratuidade judiciária concedida.

O recurso é da autora (fls. 144/166), sem resposta

ofertada.

É o relatório, em sede recursal.

A ação é a de rescisão de contrato **verbal** de cessão de direitos sobre o imóvel melhor descrito no processo, bem como de reintegração de posse.

O imóvel negociado entre particulares advém da promessa de compra e venda, instrumento contratual firmado entre a autora e a CDHU. O instrumento contratual supostamente firmado particularmente entre as partes teria sido, como dito, verbal.

Foi relatado na petição inicial que o ajuste verbal teria consistido na seguinte dinâmica: ocorrido em setembro de 2009, caberia ao réu pagar quinze mil reais de entrada, o que teria sido efetivado, além de o réu arcar com o pagamento das parcelas do financiamento junto a CDHU, transferindo o bem para sua titularidade. Assim também, o réu deveria arcar com as despesas inerentes ao imóvel, como IPTU e contas de consumo.

Teria havido descumprimento do réu no acordo verbal, fato que teria chegado ao conhecimento da autora pela própria CDHU, ao ser cobrada pela mutuante a regularização dos pagamentos das parcelas. Além dessa dívida, a autora teria descoberto a de IPTU e a de água.

Por tudo isto, a ação foi ajuizada.

O réu respondeu aos termos da ação negando os fatos. Sobreveio réplica e o juízo “a quo” proferiu, na sequência, sentença.

O fundamento da improcedência foi este:

“Não havendo na hipótese em questão o elemento nuclear do ato jurídico de compra de imóvel, escritura pública, ou de cessão, instrumento particular, impossível se fez o ingresso da manifestação de vontade das partes tanto no plano da existência, quanto no plano da validade, visto que ausente o suporte fático do respectivo elemento nuclear. Logo, trata-se de ato inexistente do ordenamento jurídico a manifestação de vontade das partes, visando tal fim”.

Com a devida vênia, o juízo sentenciante não analisou o direito obrigacional que foi realizado verbalmente entre as partes, ou seja, a obrigação de pagamento de valores. O fundamento contido na sentença foi sobre o direito real, mas este nunca pertenceu ao réu e não era o foco do pedido. Logo, o ajuste verbal entre as partes é válido juridicamente, pois, decorrente do direito das obrigações, e aqui a análise da titularidade do domínio, no enfoque do juízo sentenciante, perde relevância.

Deve ser notado que a propriedade do imóvel foi prometida à autora por meio de instrumento contratual de promessa de compra e venda firmado com a CDHU, em 2005. O que ela e terceiro ajustaram não resvala no direito real, notadamente porque se sabe que não se transmite titularidade de domínio verbalmente, mas somente como registro no cartório competente.

Com isto, com a alegação de que o réu estaria na posse do bem em razão de ajuste verbal e estando ele supostamente inadimplente, a autora tem, em tese, o direito de rescindir esse ajuste e de ser reintegrada no imóvel.

Os julgados paradigmas exibidos no apelo bem ilustram a situação ora analisada, inclusive o do desembargador Alexandre Coelho (apelação 1025589-44.2018.8.26.0002)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

E para a prova dos fatos alegados, sendo ajuste verbal, somente a prova oral pode elucidá-los.

Neste cenário, impõe-se a anulação da sentença e o retorno do processo para o início da instrução probatória. Com ela, aí sim, será possível decidir sobre a situação jurídica descrita na petição inicial.

Ante o exposto, meu voto dá provimento ao recurso para anular a sentença.

Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho
Relator