



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000409412

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001851-18.2021.8.26.0650, da Comarca de Valinhos, em que são apelantes IVO MEZINI e NAIR ARRUDA DE MELLO MEZINI (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados VALDIVINO FERREIRA DE SOUZA e FERNANDA PASSOS SELES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), MARIA DO CARMO HONÓRIO E MARCELLO DO AMARAL PERINO.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

DÉBORA BRANDÃO

Relatora

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 004436

Apelação Cível 1001851-18.2021.8.26.0650

COMARCA: Valinhos

Apelantes: Ivo Mezini e Nair Arruda de Mello Mezini

Apelados: Valdivino Ferreira de Souza e Fernanda Passos Seles

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE CONTRATUAL CUMULADA COM IMISSÃO NA POSSE E DANOS MATERIAIS. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto contra sentença que declarou a nulidade de contrato de permuta de imóveis, determinando o retorno das partes ao *status quo ante*, com devolução de valores e imissão dos autores na posse do imóvel. Os autores apelam pleiteando arbitramento de aluguéis e compensação de valores, além de alteração do termo inicial dos juros de mora. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em (i) a possibilidade de arbitramento de aluguéis em razão da nulidade contratual e (ii) o termo inicial dos juros de mora sobre a quantia a ser devolvida. III. Razões de Decidir. 3. A nulidade do contrato decorre de impossibilidade absoluta do objeto, pois as partes não eram proprietárias registrares dos imóveis. No caso concreto, não cabe o arbitramento de aluguéis, pois a nulidade não decorre de inadimplemento contratual, mas de culpa concorrente. 4. O termo inicial dos juros de mora não pode ser alterado, pois a obrigação de devolução dos valores é incontroversa e reconhecida pelos próprios apelantes. IV. Dispositivo e Tese. **5. Recurso de apelação desprovido.** Tese de julgamento: 1. A nulidade do contrato de permuta por impossibilidade do objeto e culpa concorrente afasta o dever de indenização por aluguéis. 2. A incidência de juros de mora sobre valores a serem devolvidos não depende do trânsito em julgado quando a obrigação é incontroversa.

Trata-se de recurso de apelação nos autos da ação declaratória de nulidade contratual cumulada com imissão na posse e danos materiais

ajuizada por **Ivo Mezini e Nair Arruda Ferreira de Melo Mezini** em face de **Valdivino Ferreira de Souza e Fernanda Passos Seles**. A r. sentença de fls. 344/352 julgou parcialmente procedente a ação para " *DECLARAR a nulidade do contrato de permuta de fls. 51/52 e determinar o retorno das partes ao status quo ante, com DEVOLUÇÃO dos valores pagos pelos requeridos e IMISSÃO DOS AUTORES NA POSSE do imóvel situado à rua Taiúva, Lote 29 Quadra I, no Bairro São Bento do Recreio em Valinhos/SP. Nesses termos, deverão os autores, solidariamente, devolver aos requeridos o valor de R\$70.000,00 (setenta mil reais), devidamente corrigidos monetariamente desde o pagamento e acrescidos de juros de mora desde a publicação desta sentença. A correção monetária e os juros de mora deverão ser nos termos dos artigos 389 e 406, ambos do Código Civil, com a observância das alterações efetivadas pela Lei nº 14.905/2024, do seguinte modo: i) até o dia 27/08/2024 (dia anterior à entrada em vigor da Lei nº 14.905, de 2024), a correção monetária será feita com base na Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, e os juros de mora serão de 1% ao mês; ii) a partir do dia 28/08/2024 (início da vigência da Lei nº 14.905, de 2024), os índices a serem adotados serão os seguintes: a) o IPCA-IBGE, quando incidir apenas correção monetária; b) a taxa SELIC, com dedução do IPCA-IBGE, quando incidirem apenas os juros de mora (artigo 406, §1º, do Código Civil), adotando-se, para este caso, a metodologia divulgada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução 5.171, de 2024); c) a taxa SELIC, quando incidir conjuntamente correção monetária e juros de mora. Após o trânsito em julgado e depósito dos valores determinados, expeça-se mandado de imissão dos autores na posse do imóvel situado à rua Taiúva, Lote 29 Quadra I, no Bairro São Bento do Recreio em Valinhos/SP. Considerando a sucumbência recíproca, as partes arcarão, no importe de 50% para cada, com as custas, despesas e honorários advocatícios em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §2º do CPC. Observe-se o disposto no art. 98, §3º do CPC, considerando que as partes são beneficiárias da gratuidade da justiça. Quanto à reconvenção, nos termos do art. 485, I do Código de Processo Civil, sem resolver o mérito, JULGO EXTINTO o pedido reconvenicional. Considerando a sucumbência dos reconvintes/requeridos, condeno-os ao pagamento das custas e despesas*

processuais, bem como honorários advocatícios, no importe de 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §2º do CPC. Observe-se o disposto no art. 98, §3º do CPC, pois concedida a justiça gratuita."

Apelam os autores. Alegam, em síntese, que o imóvel negociado em permuta com os requeridos, possuía uma casa principal e outros dois pequenos imóveis que eram alugados para complementar a renda, portanto, com o negócio tendo sido declarado nulo deve ser deferido o pedido de arbitramento dos aluguéis, sob pena de enriquecimento sem causa. Defende que, com o deferimento do recebimento dos aluguéis, seja permitida a compensação entre os valores com aqueles que ficou obrigada a restituir. Aduz, ainda, que em relação ao valor que ficou obrigada a restituir incidam os juros de mora apenas após o trânsito em julgado. Nesses termos, pede o provimento do recurso e reforma da r. Sentença.

Ausente contrarrazões (fl. 369).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

As partes firmaram contrato de permuta de imóvel no qual os autores se declararam como proprietários do imóvel situado na rua Taiuva, lote 29 Quadra 1, em São Bento do Recreio, na cidade de Valinhos, e os requeridos como proprietários do terreno da Gleba 44 fração de 2.8866%, situado à rua José Rielli, lote nº 44 A1-1, também na cidade de Valinhos.

Referido contrato previa a permuta dos mencionados imóveis, bem como, o pagamento de R\$ 70.000,00 em favor dos requeridos, ora apelados.

As cláusulas nº 4 e 8 do contrato estipulavam:

4 - As partes comprometem entregar os respectivos imóveis, livre e desembaraçados de quaisquer ônus ou obrigações, dívidas, litígios, hipotecas, mesmo legais ou convencionais, impostos, taxas ou contribuições de qualquer natureza em atraso.

8- As partes desde já autorizam o Cartório de Registro de Imobiliário competente, sejam promovidos os registros e averbações que façam necessárias para a efetiva regularização do presente contrato.

O contrato não trouxe a informação de matrícula dos imóveis.

Com a instrução processual e o consequente julgamento do feito pelo MM juízo *a quo* restou incontroverso que as partes, tanto os requeridos, como também os autores, ora apelantes, não eram os proprietários registrais dos imóveis oferecidos em permuta, uma vez que, estavam em nome de terceiros, sem qualquer regularização ou individualização em matrícula específica, tratando-se de impossibilidade absoluta do objeto do contrato.

Com efeito, declarada a nulidade do contrato de permuta e o retorno das partes ao *status quo ante*, cinge-se a controvérsia recursal acerca da possibilidade de recebimento de aluguéis, bem como, do termo inicial da incidência dos juros na quantia a ser devolvida pelo apelante.

Prima facie, verifico a impossibilidade do recebimento de aluguéis, pois, conforme exposto, o caso é de nulidade do contrato e não de inadimplemento contratual, neste sentido, ainda que tenha sido determinado o retorno das partes ao *status quo ante*, tratando-se de permuta entre imóveis, competiram às partes exercer a posse no período compreendido, ainda que irregular a propriedade.

Tal entendimento, diante das particularidades do caso concreto, mostra-se mais equânime pois a nulidade do contrato se deu por culpa concorrente em que, conforme exposto, ambas as partes ofereceram em permuta um objeto impossível.

Neste sentido, observa-se que os apelados também não puderam dispor da posse do imóvel que ofereceram na permuta. Portanto, considero desarrazoado que os autores venham a se valer do avençado, que é nulo, para o recebimento de aluguéis. Conforme bem notado pelo juízo de origem:

"Ressalta-se que não é o caso de reconhecimento de tentativa de ludibriar os autores ou os réus, uma vez que as irregularidades atingem os dois imóveis, além de não ser crível que, ao efetuar um negócio de tal monta, em que alegam ter disponibilizados as economias de uma vida inteira, as partes não buscassem nem mesmo analisar as matrículas dos imóveis que adquiririam."

Sendo assim, é de rigor a manutenção da r. Sentença nos seus exatos termos para que, declarada a nulidade do contrato de permuta, no caso em específico, fique afastado qualquer dever de indenização pela ocupação dos imóveis (aluguéis).

Diante do entendimento aplicado, restou prejudicado o pedido de compensação dos valores.

Concernente ao pedido de que o termo inicial dos juros referente à quantia a ser devolvida ao apelado (paga quando da estipulação do acordo), o pedido também não comporta provimento.

A obrigação de devolver o valor recebido é fato reconhecido pelos próprios apelantes, tanto que, mostraram-se de acordo com a possibilidade de devolução do valor mediante o depósito em juízo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Sendo assim, confirmada em sentença a própria pretensão autoral de nulidade do contrato e não mais se discutindo no presente recurso a obrigação ou não de devolver o valor, mas sim, apenas a eventual compensação de valores, não há que se falar na incidência dos juros apenas após o trânsito em julgado, vide que se trata de fato que restou incontroverso.

Destarte, nada há que ser alterado na r. sentença guerreada, a qual deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso de apelação, nos termos da fundamentação acima.**

Ante a ausência da apresentação de contrarrazões, deixo de majorar os honorários de sucumbência.

Para fins de eventual recurso às instâncias superiores, consideram-se prequestionados todos os dispositivos citados pelas partes (art. 1025 do CPC), que não se coadunam com a linha de entendimento adotado no julgamento deste recurso.

DÉBORA BRANDÃO

Relatora

Assinatura Eletrônica