



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000415000

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000717-59.2023.8.26.0108, da Comarca de Cajamar, em que é parte recorrente Benedito Basilio de Oliveira Espólio, Cintia de Oliveira Inventariante, é a parte recorrida Pillar Empreendimentos Ltda.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado, 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: JAIR DE SOUZA (Presidente), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

JAIR DE SOUZA
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº: 23948

Apelação nº: 1000717-59.2023.8.26.0108

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Comarca de origem: Cajamar

Foro de origem: Foro de Cajamar

Vara de origem: 2ª Vara Judicial

Juiz(a) de origem: Nome do juiz prolator da sentença Não informado

Recorrente: Benedito Basilio de Oliveira Espólio, Cintia de Oliveira Inventariante

Recorrido(a): Pillar Empreendimentos Ltda

APELAÇÃO. Ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse e restituição de valores. Insurgência em face da r. sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos. Reforma impertinente. Alegada inépcia da inicial por nulidade da notificação extrajudicial que constituiu em mora o devedor. Afastada. Notificação enviada para o endereço constante no contrato firmado. Ato válido ainda que assinado por terceiro. Precedentes. Preliminar de nulidade por ausência de integração no polo passivo do esposo que teria assinado o contrato e também teria direito a indenização pelas benfeitorias realizadas. Argumentos não suscitados perante o juízo de primeiro grau. Circunstância que, por si só, caracterizaria inovação recursal e justificaria o não conhecimento em parte do recurso. Análise mais aprofundada que, no entanto, demonstra clara má-fé da recorrente. Juntada em grau recursal de contrato firmado pela recorrente e seu esposo para fins de comprovação dessas novas alegações. Documento que, por sua vez, não tem qualquer relação com o presente feito. Negócio jurídico dos autos que foi firmado pelo genitor da recorrente, sendo que esta somente atua no feito como representante do espólio e herdeira. Nítida tentativa de alteração da verdade dos fatos para fins de lograr êxito com o recurso interposto. Má-fé detectada que justifica a penalização, de ofício, com multa de 1% do valor atualizado da causa e que não é afastada pela gratuidade judiciária concedida. Honorários sucumbenciais. Pedido de condenação também da requerente em favor do patrono da requerida, já que julgada parcialmente procedente a r. sentença. Descabimento. Parte autora que decaiu em parcela mínima dos pedidos, cabendo à ré arcar integralmente com as despesas e honorários. Inteligência do art. 86, parágrafo único, do CPC. Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO.

Apelação Cível nº 1000717-59.2023.8.26.0108 - Voto nº: 23948*db

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 99/102, que julgou parcialmente procedente o pedido da parte então autora, consistente, em síntese, na: i) rescisão contratual; ii) reintegração de posse; iii) restituição de valores conforme cláusulas contratuais.

R. sentença cujo dispositivo se colaciona a seguir:

"Posto isso, confirma-se a antecipação dos efeitos da tutela, e com fundamento no art. 487, I, do CPC, JULGA-SE PARCIALMENTE PROCEDENTE a pretensão veiculada na inicial para rescindir o contrato firmado entre as partes, retroativamente a 23.10.2020, reintegrando a parte autora na posse do imóvel, com condenação da parte requerida ao pagamento de 0,5% do valor atualizado do contrato por mês, a título de taxa de fruição, limitada a 10% do valor quitado, com acréscimo de juros de 1% ao mês, a partir da citação. Com relação ao saldo adimplido pelo requerido, autorizada a retenção de 20%, bem como o desconto da taxa de fruição, à parte autora incumbirá sua restituição, em parcela única, acrescentando-se correção monetária pela Tabela Prática do TJ/SP, a partir do desembolso de cada parcela até o efetivo pagamento, bem como juros moratórios de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado. Diante da sucumbência em maior medida, arcará a parte ré com o pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade (art. 98, § 3º, do CPC). PIC".

Embargos de declaração opostos às fls. 116 e tidos por rejeitados às fls. 116.

No presente instante, inconformada, a parte recorrente aduz que: i) há inépcia da petição inicial, tendo em vista que a notificação extrajudicial foi assinada por menor de idade; ii) somente tomou ciência quando da citação pelo oficial de justiça nos presentes autos; iii) há nulidade da sentença pela ausência de integração no polo passivo do esposo da recorrente que também assinou o contrato; iv) em ação de reintegração de posse é necessário citar todos os ocupantes do bem; v) há construção existente no imóvel, feita às expensas da apelante e seu esposo que não fora citado, sendo que a indenização pelas benfeitorias será devida em virtude de ter sido realizada de boa-fé e com justo título; vi) o magistrado *a quo* não poderia ter deixado de fixar honorários sucumbenciais em favor do patrono da recorrente, eis que a ação não foi totalmente procedente, mas apenas parcialmente procedente (fls. 119/125).

Recurso tempestivo e sem preparo (gratuidade judiciária - fls. 100).

A parte recorrida apresentou contrarrazões defendendo a manutenção da r. sentença sob os seguintes fundamentos: i) a notificação extrajudicial foi enviada ao endereço expressamente indicado no contrato de cessão de direitos; ii) a jurisprudência é pacífica no sentido de que notificações enviadas ao endereço contratual são válidas, mesmo que recebidas por terceiros; iii) não há qualquer indício ou prova nos autos de que outras pessoas, incluindo o suposto cônjuge mencionado pelo apelante, exerçam composse ou qualquer direito possessório sobre o imóvel em questão; iv) não apresentou qualquer prova documental que demonstre a execução dessas benfeitorias, seu valor ou sua necessidade; v) a sentença corretamente condenou a recorrente ao

pagamento de honorários advocatícios em favor da apelada, já que a apelante foi sucumbente na maior parte do pedido (fls. 140/148).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

O recurso **NÃO** merece **PROVIMENTO**.

A r. sentença deve ser mantida pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.

Em que pese a argumentação da parte apelante, a r. sentença demonstra-se suficientemente fundamentada, aqui também adotada como razão de decidir, nos termos do art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP.

Na Seção de Direito Privado desta Corte, o art. 252 do Regimento Interno do TJ/SP tem sido reiteradamente utilizado por esta Câmara, que prevê em seu texto a possibilidade de ratificação dos fundamentos da decisão recorrida, em que possui motivação suficiente, conforme segue:

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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.

Aliás, este dispositivo regimental tem sido aplicado para dar concretude à garantia constitucional da tutela jurisdicional célere, previsto no art. 5º, LXXVIII, da CF.

Ademais, o C. STJ tem prestigiado este entendimento ao reconhecer a possibilidade da ratificação do juízo de valor firmado em sentença, transcrevendo-a em acórdão. (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel.Min. João Otávio de Noronha, j . de 4.9.2007; Resp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j . de 21.11.2005; Resp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j . 17.12.2004 e Resp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Ressalta-se o seguinte trecho da r. sentença, em que se demonstra suficientemente motivada:

“No tocante à alegação de inépcia da inicial, da mesma forma, não merece prosperar. Não há provas de que o AR anexado na fl. 33 tenha sido assinado por menor de idade, e ainda que o fosse, consigna-se que a notificação foi encaminhada ao endereço constante do contrato, suficiente para a constituição em mora. (...)

Trata-se de ação de rescisão de contrato c.c reintegração de

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

posse, relativamente a lote de terreno. Incontroverso que as partes firmaram compromisso de venda e compra do imóvel descrito na inicial, corroborado pelos documentos de fls. 22-31. A repactuação da dívida também comprovada. Considera-se a data da celebração do acordo extrajudicial (fls. 65-67) como a data em que constituída em mora extrajudicialmente, em 23.10.2020, sem purgação. A réu confessou o inadimplemento que persiste até o presente momento.

Cumprida a providência constante do art. 32 da Lei n. 6.766/1979, impõe-se a declaração de rescisão do contrato, retroativamente a 23.10.2020, com a reintegração da parte autora na posse do imóvel. No entanto, inaplicável o disposto no art. 32-A, por se tratar de contrato firmado anteriormente à vigência da Lei n. 13.786/2018. Assim diante da rescisão por culpa da parte adquirente, incumbe à parte ré a restituição de 80% da quantia adimplida, com fixação de taxa de fruição pelo uso do bem, equivalente a 0,5% do valor atualizado do contrato por mês, limitada a 10% do valor quitado”.

Em complemento, tem-se que, em relação à notificação extrajudicial, foi cumprido o entendimento jurisprudencial de que, encaminhada a carta para o endereço constante no contrato firmado, esta é válida ainda que assinada por terceiro:

“Agravos de instrumento. Alienação fiduciária. Busca e apreensão. Decisão agravada que deferiu a liminar de busca e apreensão do bem. **Mora comprovada. Notificação extrajudicial enviada para o endereço do devedor. No caso**

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

concreto, embora a notificação extrajudicial tenha sido recebida por menor, é certo que foi enviada para o endereço do devedor, declinado no contrato de alienação fiduciária, de forma que deve ser considerada válida. Decisão mantida. Recurso não provido”.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2001345-40.2018.8.26.0000; Relator (a): Cesar Lacerda; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional de Vila Mimosa – 5ª Vara; Data do Julgamento: 06/02/2018; Data de Registro: 07/02/2018)

(grifo nosso)

Superada a preliminar de inépcia, não prosperam as demais alegações da recorrente, quais sejam: i) nulidade da sentença pela ausência de integração no polo passivo do esposo da recorrente que também assinou o contrato em questão, sendo que nas ações de reintegração de posse é necessário a citação de todos os ocupantes do bem; e ii) existência de benfeitorias no imóvel, feitas às expensas da apelante e seu esposo, que devem ser indenizadas pois realizadas de boa fé e com justo título.

Vejamos.

Primeiramente, causa estranheza que a parte traga argumentos tão relevantes, mas que não suscitou perante o juízo *a quo*, o que já seria passível, por si só, de não conhecimento em parte deste recurso por inovação recursal.

Contudo, algumas considerações são necessárias.

Pois bem, verifica-se que a parte juntou com o recurso, para justificar suas alegações, um contrato de promessa de compra e venda de uma casa situada em Cajamar, no qual ela e seu esposo assinaram como promissários compradores no ano de **2016** (fls. 126/131).

E com base nele alega que não houve a citação do cônjuge, o que caracterizaria a nulidade da r. sentença por ausência de litisconsorte necessário, além de justificar o suposto pleito de indenização por benfeitorias.

Ocorre que tal contrato **em nada tem relação com os autos**. Isso porque o negócio jurídico que se discute (fls. 22/23) foi firmado entre a **recorrida e o falecido genitor da recorrente** (BENEDITO BASÍLIO DE OLIVEIRA) no ano de **2018**, estando a requerida CÍNTIA DE OLIVEIRA atuando no feito apenas como sua representante e herdeira.

Diante de tais esclarecimentos, resta nítida a intenção da recorrente de alterar a verdade dos fatos (art. 80, II, do CPC) na tentativa de lograr êxito com seu recurso, o que não pode ser aceito e deve ser penalizado, de ofício, nos termos da legislação processual, **com multa por litigância de má-fé no percentual de 2% sobre o valor atualizado da causa, em favor da recorrida**.

Por fim, quanto ao pedido de honorários em favor do seu patrono, este também não merece prosperar, pois a recorrente sucumbiu na maior parte dos pedidos iniciais, e estando caracterizada a sucumbência mínima da autora, a ré deve arcar com a integralidade das despesas e honorários, nos termos do art. 86, parágrafo único, do CPC.

Destarte, o recurso de apelação dever ser DESPROVIDO, mantendo-se a r. sentença pelos seus próprios fundamentos e pelos ora acrescentados, **destacando-se a condenação da recorrente à multa por litigância de má-fé no percentual de 2% sobre o valor atualizado da causa, em favor da recorrida (não afastada pela gratuidade judiciária concedida).**

No tocante aos honorários advocatícios sucumbenciais, cabível a sua majoração, nos termos do art. 85, §11, do CPC, em razão do trabalho adicional realizado em grau recursal.

Em sentença, os honorários advocatícios foram fixados em 10% do valor da condenação atualizado, e pelo presente ficam majorados a 15% deste referencial, observada a gratuidade judiciária.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

JAIR DE SOUZA

Relator

(assinatura eletrônica)