



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000432841

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010214-83.2024.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que é apelante VANESSA DE JESUS AZEVEDO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO POPULAR SANTO ANDRÉ SA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 17ª 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 IRINEU FAVA (Presidente sem voto), LUÍS H. B. FRANZÉ E EDUARDO VELHO.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

AFONSO BRÁZ

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 49084

APELAÇÃO Nº 1010214-83.2014.8.26.0554

APELANTE: VANESSA DE JESUS AZEVEDO (Assistência Judiciária)

APELADA: EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO POPULAR SANTO ANDRÉ S/A

COMARCA: SANTO ANDRÉ

JUIZ: OTO SÉRGIO SILVA DE ARAÚJO JÚNIOR

DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO. TERMO DE OCUPAÇÃO DE IMÓVEL COM OPÇÃO DE COMPRA. Instrumento contratual firmado entre o padrasto, a genitora da requerente e a requerida. Ocupação do imóvel pela autora, exclusivamente, desde a data do falecimento da genitora. Regularização do contrato não efetivada pela requerente. Quitação não comprovada. Débito exigível. Prescrição não verificada. Sentença mantida. Ratificação nos termos do artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal. RECURSO DESPROVIDO.

A r. sentença de fls. 113/118, de relatório adotado, aclarada às fls. 129/131, julgou improcedente os pedidos da ação declaratória de inexigibilidade de débito movida por VANESSA DE JESUS AZEVEDO em face de EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO POPULAR SANTO ANDRÉ S/A e condenou a autora ao pagamento das despesas processuais, além dos honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a assistência judiciária concedida.

Apela a autora (fls. 135/151), que sustenta que a ré firmou contrato de ocupação de imóvel com seu padrasto e sua genitora e, desde o falecimento dos contratantes, exerce a posse sobre

referido bem, com exclusividade, porém reputa indevida a cobrança das parcelas do contrato, diante da inexistência de relação jurídica entre as partes. Aduz que não pode ser responsabilizada pelo débito oriundo desse contrato, porque inexistente manifestação inequívoca para a formação de vínculo contratual. Pugna pelo reconhecimento da inexigibilidade do débito e, subsidiariamente, da prescrição. Requer a reforma da sentença.

Recurso regularmente processado, com apresentação das contrarrazões às fls. 155/161.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Verifica-se ser hipótese de aplicação do permissivo contido no artigo 252, do Regimento Interno deste Tribunal, que possibilita ao Relator, nos recursos em geral, *“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”* (redação dada pelo Assento Regimental nº 562/2017).

Importante ressaltar que a aplicabilidade do mencionado artigo encontra respaldo em jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça: *“No julgamento da apelação, o Tribunal local pode adotar ou ratificar, como razões de decidir, os fundamentos da sentença, prática que não acarreta omissão, não implica ausência de fundamentação nem gera nulidade. Precedentes. 2. Agravo interno a que se nega*

provimento”. (AgInt no AREsp 1075290/SC, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 15/03/2018, DJe 20/03/2018).

Assim, tendo a sentença analisado corretamente as questões suscitadas pelas partes, desnecessária a repetição pormenorizada dos termos nela dispostos, impondo-se a aplicação da norma acima mencionada.

A propósito, decidiu o magistrado sentenciante:

“(...) A controvérsia reside na existência de débitos decorrentes de termo de ocupação com opção de compra e eventual prescrição dos débitos.

Analisando a prova documental acostada aos autos, observa-se que houve a celebração de termo de ocupação com opção de compra referente ao imóvel situado no Conjunto Habitacional Prestes Maia I, entre a parte requerida EMHAP e JUVENTINO RAIMUNDO GARAIAU e MARIA LUZ DE JESUS, respectivamente padrasto e genitora da parte autora (fls. 78/83).

Além disso, acostado aos autos termos de aditamento referentes ao enfocado empreendimento, indicando como ocupantes do imóvel JUVENTINO RAIMUNDO GARAIAU e MARIA LUZ DE JESUS (fls. 84/87 e 88).

Juntado aos autos, também, a certidão de óbito da genitora da parte autora, ocorrido em 12/08/2006 (fl. 11).

Assim, com o falecimento de sua genitora, houve a transferência da herança à parte autora, nos termos do art. 1.784 do Código Civil (CC):

Art. 1.784. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários.

Outrossim, na senda do art. 1.206 do CC, a posse transmite-se aos herdeiros ou legatários do possuidor com os mesmos caracteres.

Deste modo, no presente caso, comprovada a transmissão dos direitos possessórios relacionados com o imóvel objeto desta demanda, não assiste razão jurídica ao pedido de declaração de

inexistência dos débitos gerados pela ocupação do bem.

Noutro giro, passo a examinar a eventual prescrição dos débitos.

A prescrição consiste na perda da pretensão em razão do decurso do tempo (art. 189 do Código Civil CC).

O óbito da genitora da parte autora ocorreu em 12/08/2006 (fl. 11), ocasião em que houve a transmissão dos direitos possessórios atinentes ao imóvel, conforme acima delineado.

Demonstrado, no presente caso, que a parte requerida formulou notificação judicial à parte autora para regularização do contrato referente ao imóvel ocupado, no ano de 2014 (fls. 22/23).

Ademais, acostado aos autos documento que indicou que a parte autora compareceu nas dependências administrativas da parte requerida, na condição de filha da mutuária, em 05/07/2023, tomou conhecimento do relatório de parcelas em atraso sobre o imóvel e declarou interesse em negociar a dívida por meio do inventário (fl. 95).

Por se tratar de responsabilidade civil contratual, aplica-se o prazo prescricional de 10 (dez) anos, na esteira da posição consolidada pelo C. Superior Tribunal de Justiça (STJ) (...)

Ressalto, ainda, que, nos contratos de prestação continuada, o termo inicial de contagem do prazo prescricional se dá a partir da data de vencimento da última parcela. Vejamos o entendimento jurisprudencial pacífico no âmbito do C. STJ e do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP) (...)

Destarte, à vista das balizas acima apresentadas, constato que a prescrição dos débitos não se consumou.

Por fim, anoto que a posse fática da parte autora no enfocado imóvel justifica as cobranças feitas pela parte requerida referentes à contraprestação devida. Entendimento em sentido diverso implica desvirtuamento da finalidade do programa de habitação popular (...)"

Acresço, em reforço, que é certo que a inversão do ônus da prova prevista no artigo 6º do Código de Defesa do Consumidor não tem aplicação automática, ficando sua observância condicionada à existência de verossimilhança das alegações da consumidora ou sua

hipossuficiência, pois o inciso VIII do dispositivo supra não retira a obrigação da autora de provar o fato constitutivo do seu direito, nos termos do artigo 373, inciso I do Código de Processo Civil.

A requerente reconhece a existência de relação contratual referente ao imóvel onde reside – localizado na Rua Jacarandá Branco, nº 100, apto 31, bl. 1, Santo André/SP – oriunda do “termo de ocupação com opção de compra” (fls. 78/83 e aditamentos – fls. 84/87, 88), firmado entre seu padrasto (Sr. Juventino Raimundo Garajau), sua genitora (Sra. Maria da Luz Santana de Azevedo) e a requerida. Afirma que passou a residir no local, com exclusividade, desde o falecimento de sua mãe (12/08/2006 – fls. 11), porém não comprova a quitação da obrigação assumida pelos contratantes, tampouco indica o valor que entende devido.

Ainda que o instrumento contratual não tenha estabelecido a extensão dos deveres e obrigações aos herdeiros dos contratantes, a apelada concedeu oportunidade à autora, de regularizar a situação do referido imóvel, vez que forneceu os documentos solicitados em 28/03/2011 para ajuizamento de inventário (fls. 13/21, 94) e ajuizou requerimento de notificação judicial em 13/03/2014 (proc. 1004735-61.2014.8.26.0554 – fls. 22/23). Entretanto, a requerente deixou de comprovar a regularização da relação contratual referente ao imóvel onde reside.

Nesse sentido, incontroversa a existência de relação contratual referente ao imóvel ocupado pela requerente e a ausência

de prova da quitação da obrigação, ônus que incumbia à autora (artigo 373, I, do Código de Processo Civil), de modo que não há que se falar em inexigibilidade do débito.

Igualmente, a pretensão de reconhecimento da prescrição não merece guarida, vez que se trata de responsabilidade civil contratual e não restou ultrapassado o prazo prescricional decenal (artigo 205, Código Civil) que, nos contratos de prestação continuada, deve ser contado da data do vencimento da última parcela.

Observo que o “termo de aditamento” firmado por Juventino Raimundo Garajau (fls. 88) estabeleceu o pagamento do saldo devedor em 205 meses (17 anos e 1 mês), sendo o primeiro vencimento, na data da assinatura do ajuste (30/11/2000). Considerada a data do vencimento da última parcela (30/11/2017) e a data do ajuizamento da demanda (18/04/2024), não restou ultrapassado o decurso do prazo prescricional.

Deve, portanto, ser mantida a sentença exarada pelo **DR. OTO SÉRGIO SILVA DE ARAÚJO JÚNIOR** em todos os seus termos.

Nos termos do §11 do art. 85 do Código de Processo Civil, em razão do desprovimento do recurso, majoro os honorários fixados para 15% sobre o valor atualizado da causa, observada a assistência judiciária concedida.

Considerando precedentes dos Tribunais Superiores, que vêm registrando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados e, a fim de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

evitar eventuais embargos de declaração, apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão na decisão vergastada, mesmo quando os tenha examinado implicitamente, dou por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais apontados pela parte.

Por isso, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

AFONSO BRÁZ
Relator