



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000445790

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009318-76.2024.8.26.0348, da Comarca de Mauá, em que é parte recorrente Alexandra da Silva Amaral Zanutim, Luiz Alberto Zanutim, é a parte recorrida Dantas Imóveis 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, 8 de maio de 2025.

JAIR DE SOUZA
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº: 24076

Apelação nº: 1009318-76.2024.8.26.0348

Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado

Comarca de origem: Mauá

Foro de origem: Foro de Mauá

Vara de origem: 2ª Vara Cível

Juiz(a) de origem: CÉSAR AUGUSTO DE OLIVEIRA QUEIROZ ROSALINO

Recorrente: Alexandra da Silva Amaral Zanutim, Luiz Alberto Zanutim

Recorrido(a): Dantas Imóveis Ltda

APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM PERDAS E DANOS E PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Ação julgada procedente em parte. Manutenção. Gratuidade judiciária. Impertinência. Renda LÍQUIDA dos apelantes que, somada, alcança cerca de R\$ 8.000,00. Ilegitimidade passiva para arcar com taxa de ocupação e impostos atrasados do imóvel. Impertinência. Cessão a terceiro que não contou com anuência do alienante originário, teve previsão de cláusula de solidariedade e contou com contrapartida pecuniária em prol da parte ora recorrente pelo último adquirente. Pretendida consideração em liquidação do valor venal do imóvel à época da aquisição. Descabimento. Entendimento que, caso acolhido, importaria em abstração da corrosão da moeda ao longo de anos a fio de ocupação gratuita. Sentença mantida. Adoção do art. 252 do RITJ. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 284/289, que julgou parcialmente procedente o pedido formulado pela parte então autora que, a pretexto do inadimplemento, pugnou pela rescisão de contrato imobiliário firmado com a parte requerida, ora recorrente, sem prejuízo da reflexa reintegração de posse do bem e do pagamento de taxa de ocupação.

Após contraditório, foi prolatada a r. sentença cujo dispositivo se colaciona a seguir:

"Ante ao exposto e pelo mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE EM PARTE o pedido inicial, para: a) DECLARAR a rescisão do contrato firmado com a reintegração de posse do bem descrito na inicial em favor da autora, consignando o prazo de 30 (trinta) dias (contados do trânsito em julgado) para os requeridos desocuparem o imóvel voluntariamente, deixando-o livre de pessoas e coisas, sob pena de desocupação coercitiva com uso de força policial e ordem de arrombamento; b) CONDENAR os reus solidariamente ao pagamento de taxa de ocupação na razão de 0,5%, do valor venal do imóvel, aplicando-se mês a mês de ocupação, ou a fração de mês, desde o inadimplemento, ou seja, 07/1998, até a data de devida devolução do bem. Sobre tais valores incidirá correção monetária nos termos da Tabela Prática do TJSP, desde cada vencimento e juros moratórios de 1% ao mês a partir da citação, até 29/08/2024. A partir de 30/08/2024, passará a incidir apenas a Taxa SELIC, que engloba os juros de mora e a correção monetária pelo IPCA, nos termos do art. 406, §1º, do CC, tudo conforme alterações introduzidas pela Lei nº 14.905/2024, que possui aplicabilidade imediata. Caberá à autora a retenção de 25% dos valores pagos, sendo o remanescente restituído acrescido de correção monetária desde cada recebimento e juros legais de mora contados da citação. Os

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

valores a serem restituídos pela autora devem ser compensados com o montante devido pelos réus devido ao período de ocupação do imóvel. Face à sucumbência, condeno os reus, solidariamente, ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor atualizado da condenação, com base no artigo 85, § 2º do Código de Processo Civil".

Embargos acolhidos em parte às fls. 297/298 para indeferir a gratuidade aos ora recorrentes e rejeitar a preliminar de ilegitimidade passiva.

No presente instante, inconformada, a parte recorrente defende que: i) faz jus à gratuidade, eis que, além de renda baixa, sofrem descontos de empréstimos, sendo que não há como arcar com valores aos quais não deram causa; ii) não goza de legitimidade para o pagamento da taxa de ocupação eis que vendeu o imóvel em 2004; iii) os impostos em aberto também devem ser arcados pelos atuais ocupantes do local; iv) os cálculos de liquidação devem considerar o valor venal do imóvel à época da venda do imóvel e não o valor venal atual.

Recurso tempestivo e sem preparo – RECOLHIMENTO DIFERIDO DETERMINADO LINHAS ABAIXO (fls. 301/306).

Contrarrazões em fls. 310/317 em que defende a parte recorrida que: i) conforme fls. 144/146, os réus exercem atividade remunerada, possuindo juntos renda líquida superior a R\$ 8.000,00 (oito mil reais); ii) os extratos bancários anexados às fls. 238/239, 240/242 e 243/246, não são suficientes para comprovar sua alegada

hipossuficiência, por envolverem períodos curtos; iii) a gratuidade já foi negada em fls. 297/298; iv) conforme cláusula oitava do contrato firmado entre as partes, ainda que o comprador (neste caso, os apelantes) cedessem o contrato, permaneceriam solidariamente responsáveis pelo pagamento, de modo que não há de se falar em ilegitimidade passiva; v) o valor venal do imóvel sofre variações ao longo do tempo em razão da inflação e dos movimentos do mercado imobiliário, refletindo, assim, a realidade econômica de cada momento, uma vez que a ocupação indevida do bem gera efeitos econômicos contínuos, estes devem ser analisados à luz do valor vigente no momento da desocupação.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

O recurso está formalmente em ordem.

É o relatório.

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

A r. sentença apelada deve ser confirmada por seus próprios e jurídicos fundamentos.

A começar, INDEFIRO a gratuidade aos ora recorrentes, eis que, **em conjunto**, além de ostentaram a condição de servidores, recebem cerca de R\$ 8.000,00

líquidos (fls. 144 e seguintes): iníquo, senão temerário quererem se escudar em supostas dívidas para se eximir de suas obrigações perante o Judiciário.

Em seguida, de forma a evitar discussões intermináveis nessa sede e considerando que a gratuidade foi objeto do ora analisado apelo, DETERMINO o recolhimento do preparo pendente ao final do processo e/ou em caso de interposição de recurso ao presente acórdão (o que ocorrer primeiro, SOB PENA DE INSCRIÇÃO NA DÍVIDA).

Em seguida, tem-se que a preliminar de ilegitimidade confunde-se com o mérito e será sob tal invólucro analisada.

Pois bem. 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:

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).

Por oportuno, deve ser ressaltado o seguinte trecho da r. sentença, em que se demonstra suficientemente motivada:

"Passo a análise da preliminar de ilegitimidade passiva, a qual não deve ser acolhida. Explico. Conforme consta no contrato firmado entre as partes, mais especificamente a cláusula oitava, ainda que o comprador, no presente caso os requeridos, cedessem o contrato, permanecem solidariamente responsáveis pelo pagamento e, assim, não se há de falar em ilegitimidade passiva, devendo os requeridos buscarem eventual restituição de valores perante os compradores". Em relação aos demais argumentos, os embargantes pretendem claramente rediscutir os fundamentos do decisum, o que deve ser perseguido através do

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recurso adequado voltado à superior instância.

(...)

Ante a inadimplência dos compradores, pediu a rescisão contratual e reintegração da posse e, indenização a título de perdas e danos, pelo tempo que os requeridos retiveram indevidamente o imóvel. A ausência do pagamento do preço por força do contato, sem necessidade de declaração judicial já ensejaria o esbulho possessório daquele que não pagar e permanece no imóvel. Mas a autora foi além, notificou o devedor, dando conta da ausência dos pagamentos e da pretensão da resolução do contrato com consequente reintegração na posse. A contar da data da notificação o devedor não pode alegar surpresa e a permanência no imóvel realmente caracteriza o esbulho possessório. Os requeridos simplesmente alegam que não podem ser responsabilizados pelos débitos, pois o contrato foi cedido a terceiros, porém, tal argumento já foi afastado na análise da preliminar e, portanto, não serve de guarida à pretensão dos requeridos, eximir-se da responsabilidade pelos débitos. Assim sendo não demonstrada a quitação do contrato, mostra-se imperiosa a rescisão do contrato e consequente reintegração de posse.

(...)

E, assim sendo, é certo que embora sem efetuar o pagamento da contraprestação os requeridos permaneceram usufruindo o bem por longos anos, por isso de rigor a condenação deste ao pagamento de indenização pela fruição do bem. No caso concreto, a resolução decorre do inadimplemento dos requeridos, que deixaram de pagar o preço ajustado, cabendo em favor da autora a retenção de 25% dos valores pagos por estes.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Deverão os requeridos também arcar com eventuais despesas de IPTU e contas de consumo durante todo o período em que estiveram na posse do imóvel. Os valores a serem restituídos pela autora devem ser compensados com o montante devido pelos requeridos pelo período de ocupação gratuita do imóvel. Dúvida não resta do prolongado inadimplemento dos réus, que há muitos anos deixaram de pagar as parcelas do preço e, mesmo assim, se encontram na posse do imóvel e, devem, portanto, retribuir pelo período em que utilizou o imóvel gratuitamente, sob pena de enriquecimento sem causa. A retribuição, mais uma vez, é a natural consequência do efeito extintivo da resolução e retorno das partes ao estado anterior. A taxa de ocupação não é forma de penalizar a parte inadimplente, mas sim de compor equitativamente os prejuízos dos promitentes vendedores. Assim, a título de perdas e danos, fixo indenização à razão de 0,5%, que, deve incidir sobre o valor venal do imóvel para cada mês de ocupação, a ser calculado em sede de liquidação de sentença".

Em complemento, tem-se que em nada prospera a irresignação recursal.

É de se pontuar que a cessão perpetrada, além de ter sido realizada sem a anuência da alienante original (ora recorrida), foi precedida de instrumento que previu vínculo de solidariedade entre cedente e cessionário (cláusula 8ª do compromisso primário – fls. 104).

Iníquo, senão temerário que queira a parte recorrente abstrair das

despesas inerentes ao imóvel diante de tais circunstâncias, tais como taxa de ocupação, IPTU, etc (em especial quando provavelmente recebeu contrapartida pecuniária pela malfadada alienação): Ressalvado eventual exercício de direito de REGRESSO pela via própria.

Em arremate, não logra êxito a tentativa da parte recorrente de congelar o valor venal do imóvel à época da alienação: iníquo, senão temerário abstrair da aplicação do valor atualizado para fins de reparação, em especial após tão longo período de tempo (em que foram frontalmente ofendidos os valores envolvidos pela corrosão da moeda).

Por fim, visando evitar repetição jurisdicional desnecessária, outros fundamentos demonstram-se dispensáveis diante da repetição integral dos que foram deduzidos na sentença.

Diante da acertada decisão de primeiro grau, conclui-se que a sentença não merece qualquer reparo.

Destarte, o recurso de apelação deve ser DESPROVIDO, mantendo-se a r. sentença apelada pelos seus próprios fundamentos e pelos ora acrescentados.

No tocante aos honorários advocatícios sucumbenciais, cabível a sua majoração de 10 para 11% sobre a base de cálculo adotada pela origem.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante do exposto, pelo meu voto, **REJEITO** a preliminar e **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

JAIR DE SOUZA

Relator

(assinatura eletrônica)