



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000448271

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017993-53.2021.8.26.0309, da Comarca de Jundiaí, em que são apelantes/apelados EDSON CARLOS FERREIRA, LAODICEIA FAVORATO e FAVORATO E FILHOS SERVICOS E COMERCIO DE PEÇAS LTDA, são apelados/apelantes LIZANIAS DA SILVA CAMPOS, SIMONE CAMPOS NAKASATO, MARCIO VAZ DE CAMPOS e NEIDE VAZ DE CAMPOS.

ACORDAM, em 38ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso dos réus e negaram provimento ao recurso dos autores. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SPENCER ALMEIDA FERREIRA (Presidente) E ANNA PAULA DIAS DA COSTA.

São Paulo, 7 de maio de 2025

SILVANA MALANDRINO MOLLO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÕES CÍVEIS Nº 1017993-53.2021.8.26.0309

Apelantes/Apelados: EDSON CARLOS FERREIRA;

LAODICEIA FAVORATO;

FAVORATO E FILHOS SERVIÇOS E COMÉRCIO DE PEÇAS LTDA.;

LIZANIAS DA SILVA CAMPOS

SIMONE CAMPOS NAKASATO

MARCIO VAZ DE CAMPOS

NEIDE VAZ DE CAMPOS

Comarca: JUNDIAÍ – 4ª VARA CÍVEL

Juiz de origem: MARCIO ESTEVAN FERNANDES

VOTO N.º 24.451

***Ementa:* DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE E RECONVENÇÃO. IMPROCEDÊNCIA DA CAUSA PRINCIPAL E PARCIAL PROCEDÊNCIA DA RECONVENÇÃO.**

I. CASO EM EXAME

Ação de Manutenção de Posse c.c. Pedido Liminar proposta por Lizanias da Silva Campos e outros contra Edson Carlos Ferreira e outros, visando a manutenção da posse de imóvel e desocupação pelos réus. Sentença de improcedência do pedido principal e da reconvenção.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em: (i) determinar se os autores possuem a posse do imóvel; (ii) se a doação realizada é válida; (iii) analisar a validade do contrato de compra e venda alegado pelos réus; (iv) verificar se houve sucumbência recíproca entre as partes na reconvenção.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Ficou comprovado que os autores jamais estiveram na posse do imóvel, sendo a improcedência da demanda principal correta.

4. A venda do imóvel em 2000 foi reconhecida, tornando a doação subsequente nula. Não há comprovação de quitação do contrato, inviabilizando a adjudicação compulsória.

5. Foram acolhidos dois dos seis pedidos formulados na reconvenção. Portanto, houve sucumbência recíproca e devem ser redistribuídos os ônus sucumbenciais.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Recurso dos autores provido em parte. Recurso dos réus desprovido.

Tese de julgamento: 1. A posse não foi comprovada pelos autores.

2. A venda verbal do imóvel foi reconhecida, invalidando a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

doação posterior.

Legislação e jurisprudência relevantes citadas: Código de Processo Civil, art. 487, inciso I; art. 85, §§ 2º e 11; art. 1.025; art. 1.026, § 2º; Decreto-Lei nº 58/1937, art. 16, § 2º; STJ, Tema 1.059.

Trata-se de recursos de Apelações Cíveis interpostos por Lizanias da Silva Campos, Neide Vaz de Campos, Simone Campos Nakasato, Marcio Vaz de Campos, Edson Carlos Ferreira, Laodiceia Favorato e Favorato e Filhos Serviços e Comércio de Peças Ltda. contra a r. sentença de fls. 272/275, complementada pela decisão a fls. 291/293:

A parte dispositiva da sentença a fls. 272/275:

“Posto isso, julgo improcedente o pedido deduzido por LIZANIAS DA SILVA CAMPOS, NEIDE VAZ DE CAMPOS, SIMONE CAMPOS NAKASATO e MARCIO VAZ DE CAMPOS contra EDSON CARLOS FERREIRA, LAODICEIA FAVORATO FERREIRA e FAVORATO E FILHOS SERVIÇOS E COMÉRCIO DE PEÇAS LTDA, assim como improcedente o pedido reconconvencional, tudo nos termos do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Em razão da sucumbência recíproca, cada parte arcará com metade das custas e das despesas processuais, assim como suportará os honorários advocatícios do adversário ora arbitrados em 10% sobre os respectivos benefícios econômicos.” (fls. 275)

Opostos embargos de declaração pelas partes, foi proferida a seguinte decisão a fls. 291/293:

“(…) A r sentença considerou válida a compra e venda noticiada nos autos, circunstância a revelar que os autores-reconvindos não poderiam ter doado o imóvel, porquanto não lhes pertencia justamente em razão da higidez da venda e compra.

Obviamente que, mantida a r sentença pela superior instância, como corolário lógico será determinado o cancelamento da anotação assim arguida: 'Uma vez verificada a validade do contrato de compra e venda havido entre as partes, evidente que os autores Sr. Lizanias e sua esposa Sra. Neide não eram mais donos do imóvel e, portanto, a doação datada de 28 de maio de 2021, Registro 14, da Matrícula 45.839, é nula!'

Contudo, insista-se, a determinação para cancelamento do registro em questão dar-se-á após o trânsito em julgado da sentença, caso, evidentemente, mantida pela superior instância, daí porque



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

implicitamente rejeitada, por ora, tal pretensão.

No tocante à alegação de usucapião, mostra-se ela incompatível com o que decidido; a r sentença considerou válida a venda e compra e ressaltou a higidez das parcelas em aberto, não havendo espaço, pois, para deliberação quanto à usucapião, daí porque implicitamente rejeitada a arguição.

No tocante aos embargos opostos pelos autores-reconvindos, tenho que é inteiramente possível a avaliação dos benefícios econômicos vindicados pelas partes, para, em seguida, estabelecer-se o que se pretendia e o quanto se conquistou, correspondendo a isso os honorários advocatícios.

Contudo, de modo a facilitar a execução do julgado, caso é claro, mantida a r sentença como lançada, determino a substituição do termo "benefício econômico" pela expressão "valor da causa", de modo que a parte autora pagará ao advogado da parte ré honorários de 10% sobre o valor da ação principal e a parte ré pagará ao advogado da parte autora-reconvinda 10% sobre o valor da reconvenção.

Relativamente às custas, não obstante a quitação delas e ausência de pendência, a r sentença fica mantida como lançada, uma vez que a quitação sempre é prévia à sentença e obviamente a imposição de obrigação de pagamento apenas confirma o recolhimento já efetuado pelo vencido ou determina o ressarcimento do tributo pago pelo vencedor.

Posto isso, conheço dos embargos e, nos termos da fundamentação supra, confiro-lhes parcial provimento.

Intimem-se." (fls. 291/293)

Alegam os réus Edson Carlos Ferreira, Laodiceia Favorato e Favorato e Filhos Serviços e Comércio de Peças Ltda. a fls. 316/334, em suma, que: (a) os autores nunca tiveram a posse do imóvel em questão, tendo em vista que sua oficina está instalada no imóvel há décadas; (b) os valores recebidos pelos autores entre os anos 2000 e 2007 não foram a título de aluguel, mas relativos às parcelas do contrato de compra e venda celebrado entre as partes em 29/06/2000; (c) a dívida decorrente do contrato de compra e venda do imóvel celebrado nos anos 2000 está prescrita, tendo em vista que o último pagamento ocorreu em julho de 2007 e o restante da dívida só poderia ser cobrada até julho de 2012; (d) diante do reconhecimento da existência do contrato de compra e venda entre as partes, deve ser acolhido o pedido de adjudicação compulsória do bem, nos termos do artigo 16, do Decreto-Lei nº 58/1937; (e) tem a posse mansa e pacífica do imóvel há mais de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

vinte anos, o que implica no reconhecimento do direito de usucapião no caso concreto; (f) os ônus sucumbenciais em relação à reconvenção devem ser redistribuídos em razão da parcial procedência das pretensões formuladas. Requerem o provimento do recurso para a reforma da sentença.

Contrarrazões a fls. 367/374.

Alegam os autores Lizanias da Silva Campos, Neide de Campos, Simone Campos Nakasato e Marcio Vaz de Campos a fls. 338/346, em breve suma, que: (a) ao contrário do que foi pontuado na sentença, possuem a posse do bem, a qual decorre de sua propriedade, conforme matrícula a fls. 24/29; (b) a posse dos réus/reconvintes é precária e só foi outorgada em razão do interesse na aquisição da área; (c) não venderam o imóvel aos autores, tendo em vista que não foi formalizado qualquer contrato de compra e venda entre as partes após o ano de 1998; (d) não há indícios de pacto comissório e agiotagem no caso concreto; (e) a doação realizada em 2021 a Márcio e Simone não deve ser considerada nula por não serem Lizanias e Neide os legítimos proprietários do bem, pois eles realmente eram os donos do bem a época de tal transação. Requerem o provimento do recurso para a reforma da sentença.

Contrarrazões a fls. 358/366.

Há oposição ao julgamento virtual (fls. 378).

É O RELATÓRIO.

Conheço dos recursos porque presentes os requisitos de admissibilidade. No mérito, o recurso dos autores/apelantes não deve ser provido e o dos réus/apelantes merece provimento em parte.

Os autores/apelantes Lizanias da Silva Campos, Neide Vaz de Campos, Simone Campos Nakasato e Marcio Vaz de Campos ingressaram com presente Ação de Manutenção de Posse c.c. Pedido Liminar em desfavor dos réus Edson Carlos Ferreira, Laodiceia Favorato e Favorato e Filhos Serviços e Comércio de Peças Ltda. Narram na inicial, em resumo, que: (a) em 30/07/1998, a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

autora/apelante Neide e seu esposo autor/apelante Lizanias adquiriram 50% do imóvel localizado na Avenida Benedito Castilho de Andrade, nº 219, com matrícula registrada sob nº 45.839, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí dos réus/apelantes Edson e Laodiceia; (b) em 01/12/1998, Neide e Lizanias adquiriram os demais 50% do imóvel em questão; (c) no ano 2000, o réu/apelante Edson manifestou interesse em comprar o imóvel e durante a negociação ficou acordado que a venda aconteceria mediante a celebração de um contrato de compra e venda, com todos os detalhes da transação; (d) a transação não foi concretizada, tendo em vista que o réu/apelante realizou o pagamento de “um sinal” e depois permaneceu inerte, sem formalizar o contrato que havia sido acordado; (e) receberam valores simbólicos relativos ao aluguel do imóvel, mas nunca o valor total; (f) há mais de quinze anos os depósitos dos aluguéis foram cessados, sem nenhuma explicação; (g) o autor/apelante cobrou dos réus/apelantes o pagamento pelo uso do espaço e regularização do aluguel por todos os quinze anos, ou a formalização do contrato de compra e venda, mas não obteve sucesso em nenhuma das alternativas; (h) em maio de 2021, os autores/apelantes Lizanias e Neide realizaram a doação do bem aos seus filhos autores/apelantes Márcio e Simone, que notificaram os réus/apelantes de forma extrajudicial para desocuparem o bem ou formalizarem o contrato de aluguel entre as partes; (i) os réus/apelantes enviaram uma contranotificação se recusando a cumprir as exigências da notificação. Requereram a procedência da demanda para conferir a manutenção da posse do imóvel em questão, bem como a determinação de desocupação do bem, sob pena de multa diária. ■■■

Os réus/apelantes apresentaram contestação com reconvenção a fls. 84/97. Sustentaram, em breve suma, que: (a) são proprietários da oficina mecânica (Auto Mecânica Tannus) que está instalada no imóvel desde 1990, quando adquiriram parte do bem, conforme registro nº 5, da matrícula anexada a fls. 24/29; (b) desde a aquisição de parte do bem, jamais deixaram de ocupar o imóvel e, como consequência, os autores/apelantes nunca tiveram a posse alegada do bem;



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

(c) em 1997, passaram por dificuldades financeiras e celebraram um empréstimo com o autor/apelante Lizanias, que a época praticava agiotagem; (d) por não conseguir pagar o empréstimo, em meados de 1998, o autor/apelante Lizanias (policia militar aposentado) exigiu a transferência de sua participação no imóvel para o seu nome como garantia de pagamento do empréstimo, o que foi formalizado em 30/06/1998; (e) em 29/06/2000, a dívida com os autores/apelantes eram de R\$55.000,00 e, após uma negociação, foi realizada a venda do imóvel em questão, com o pagamento de uma entrada no valor de R\$20.400,00, conforme recibo anexado a fls. 98; (f) o documento em questão é suficiente para comprovar a negociação realizada entre as partes, inclusive porque o valor da entrada jamais foi devolvido; (g) após a entrada, foram realizados diversos pagamentos para abatimento da dívida, que se referia à “recompra” do imóvel; (h) foram realizados pagamentos (a título de abatimento da dívida e compra do imóvel e não relativos à aluguel) até 2007, quando o autor/apelante Lizanias os informou que a dívida estava em R\$75.073,40, o que evidencia a cobrança de juros exorbitantes; (i) a doação realizada aos autores/apelantes Marcio e Simone é nula por não serem os autores/apelantes Lizanias e Neide os legítimos proprietários; (j) a dívida entre as partes está prescrita, pois pagaram a última parcela do débito em 31/07/2007 e os autores/apelantes só poderiam cobrá-lo até julho de 2012; (k) caso não sejam acolhidas as teses apresentadas, deve ser reconhecido o direito de usucapião da área por serem possuidores do imóvel em questão por mais de vinte anos, com título justo e boa-fé. Requereram a improcedência da causa principal, bem como a procedência da reconvenção para: (i) declaração de validade da venda do imóvel realizada pelos autores/apelantes aos réus/apelantes em 29/06/2000; (ii) reconhecimento de prescrição da dívida; (iii) declaração de nulidade da doação do bem data de 28/05/2021; (iv) adjudicação do imóvel, nos termos do § 2º do artigo do Decreto-Lei nº 58; (v) subsidiariamente, reconhecimento de propriedade por meio da usucapião; (vi) condenação dos autores/apelantes ao pagamento de multa por litigância de má-fé.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Por força da decisão a fls. 214/215, a pretensão liminar foi rejeitada, o feito foi saneado e foi determinada a manifestação das partes sobre as provas que pretendiam produzir:

“Vistos.

Com efeito, entre as partes existe algo muito além de uma ocupação indevida.

Na verdade, a parte autora, já em sede de contestação à reconvenção, assim manifesta: 'No ano de 2000, o Réu sinalizou a intenção individual de compra do imóvel e para segurar tal venda, o Sr. Edson transferiu a importância de R\$20.400,00, sob clara condição que a venda somente seria efetivada caso fizessem as partes contrato formal de compra e venda, sendo aquele valor mero sinal para que o Sr. Lizanias não vendesse o imóvel a terceiro, porém tal condição jamais foi cumprida.'

Evidente, pois, que a parte autora/reconvinda admite que as partes realizaram um compromisso de venda e compra; o ajuste apenas não foi reduzido a escrito, mas o contrato é reconhecido como realidade.

Não houve, por parte dos réus, alegação de violação a disposições contrato verbal que levassem à sua rescisão, de modo que, por isso, persistem seus efeitos.

Em razão disso, por ausência de verossimilhança das alegações iniciais, indefiro o pedido de liminar de reintegração de posse.

No mais, sendo fato comprovado a existência da celebração do compromisso de venda e compra (não reduzido a escrito), a controvérsia se circunscreverá à ocorrência de fato ou circunstância que conduzissem à rescisão do pactuado; outrossim, caberá à parte ré/reconvinte, a prova de todos os valores que perfez em atenção ao contrato. Poderão os réus/embargantes, ainda, realizar as provas que bem entenderem no intuito da comprovação de que um dos autores se dedicava à agiotagem.

Saneado o feito e estabelecidos os pontos controvertidos, renovo às partes a oportunidade para especificação de provas.

Intime-se.”

Após as manifestações a fls. 218/219, 220/221, 226/228 e 229/233 e as alegações finais de fls. 237/257 e 258/271, sobreveio a sentença de fls. 272/275, complementada pela decisão fls. 291/293, conforme termos já relatados.

Pois bem.

No caso da demanda principal, a pretensão inicial é



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

sobre a posse do imóvel localizado na Av. Benedito Castilho de Andrade, nº 219, de Jundiaí/SP, não sobre a propriedade respectiva. Posse é exercício de fato, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade (CC, art. 1.196).

Pontes de Miranda ensinou:

“A posse é estado de fato, em que acontece *poder*, e não necessariamente ato de poder. A relação possessória é inter-humana e a posse exerce-se por atos ditos possessórios, mas tem-se de distinguir, ainda, no mundo fático, o poder e o exercício do poder. A posse é poder, *pot-sedere*, possibilidade concreta de exercitar algum poder inerente ao domínio ou à propriedade; nem tampouco o exercício deste poder. Rigorosamente, a posse é o estado de fato *de* quem se acha na possibilidade de exercer o poder *como* o que exerceria quem fosse proprietário ou tivesse, sem ser proprietário, poder que sói ser incluso no direito de propriedade (*usus, fructus, abusus*). A relação inter-humana é com exclusão de qualquer outra pessoa; portanto é relação entre o possuidor e o *alter*, a comunidade, é a situação *erga omnes*, ou melhor, *real*.” (in “Tratado de Direito Privado”, Tomo X, 4ª ed., São Paulo: RT, 1974, p. 07)

Não se trata aqui de se perquirir se os autores/apelantes são ou não proprietários. O que importa realmente é saber se eles são ou não possuidores. Portanto, não deve ser analisado se houve a celebração de contrato de compra e venda entre as partes no ano 2000. Ora, a disputa dos autos principais não é travada na alegação de domínio, mas sim no estado de fato relativo à posse: não há espaço para a *exceptio domini*.

Os autores/apelantes se limitaram a trazer a matrícula atualizada do bem (fls. 24/29), escritura pública de 30/07/1998 de venda do imóvel pelos réus/apelantes aos autores/apelantes (fls. 30/34), notificação extrajudicial com aviso de recebimento de desocupação do imóvel enviada aos réus/apelantes (fls. 35/39), boleto de IPTU dos exercícios de 2014 (fls. 40) e 2021 (fls. 41) em nome do autor/apelante Lizanias, pedido de averbação de área construída na matrícula do imóvel de 04/05/2011 (fls. 42) e certificado de conclusão de obra do ano de 1991 constando o réu/apelante Edson como pessoa autorizada a fazer uso da propriedade para fins comerciais (oficina mecânica - fls. 43).

Por outro lado, os réus/apelantes apresentaram peças do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

processo junto à Prefeitura de Jundiaí de regularização da obra feita no imóvel no período entre dezembro/1990 e novembro/1991 (fls. 108/115), recibo de pagamento do “habite-se” de setembro de 1991 (fls. 116), ficha de inscrição do estabelecimento comercial junto à Receita Federal constando o endereço do bem, de 05 de fevereiro de 1991 (fls. 117), notificação da prefeitura de Jundiaí ao réu/apelante Edson para apresentação da declaração anual de movimento econômico (DAME) do exercício de 1993, direcionada ao endereço do imóvel (fls. 119), a DAME do exercício de 1994 realizada pelo réu/apelante, com o endereço do imóvel (fls. 120) e IPTU do exercício de 1998 em nome do réu/apelante Edson.

Dessa forma, o conjunto probatório apresentado pelos autores não é suficiente para caracterizar a posse alegada, na forma dos artigos 560 e 561 e incs., do CPC. Os autores/apelantes poderiam empregar todos os meios legais admitidos em direito para provar a verdade dos fatos que alegaram, isto é, a posse do bem, como por exemplo fotografias, faturas de prestação de serviços (energia elétrica, saneamento, gás), inclusive produção de prova oral, o que jamais foi feito, nem sequer alegado cerceamento do direito de produzir provas em razão do julgamento antecipado do mérito, como é sintomático. Enfim, não ficou demonstrado que os autores/apelantes estiveram na posse prévia do imóvel em questão, o que se conclui que a improcedência da demanda principal era mesmo de rigor.

Passa-se à análise dos pedidos de reforma da reconvenção.

Ficou comprovada a venda dos autores/apelantes aos réus/apelantes do imóvel em questão no ano 2000.

Como bem pontuado pelo Juízo de Primeiro Grau a fls. 214: “(...) a parte autora, já em sede de contestação à reconvenção, assim manifesta: 'No ano de 2000, o Réu sinalizou a intenção individual de compra do imóvel e para segurar tal venda, o Sr. Edson transferiu a importância de R\$20.400,00, sob clara

condição que a venda somente seria efetivada caso fizessem as partes contrato formal de compra e venda, sendo aquele valor mero sinal para que o Sr. Lizanias não vendesse o imóvel a terceiro, porém tal condição jamais foi cumprida.' Evidente, pois, que a parte autora/reconvinda admite que as partes realizaram um compromisso de venda e compra; o ajuste apenas não foi reduzido a escrito, mas o contrato é reconhecido como realidade. Não houve, por parte dos réus, alegação de violação a disposições contrato verbal que levassem à sua rescisão, de modo que, por isso, persistem seus efeitos.”

Portanto, ficou comprovado que houve a celebração de contrato de venda e compra entre as partes no ano 2000, de forma verbal, sem a redução dos termos a escrito.

Assim, como consequência lógica, a doação do imóvel pelos autores/apelantes Lizanias e Neide aos seus filhos autores/apelantes Márcio e Simone deve ser considerada nula, pois eles não eram os legítimos proprietários do bem a época dos fatos.

O pedido de adjudicação compulsória do bem por parte dos réus/apelantes não comporta acolhimento, pois, ainda que tenha sido reconhecida a existência do contrato de compra e venda no ano de 2000, não foram apresentados comprovantes de quitação de referido instrumento. Ao contrário, os próprios réus/apelantes afirmam a fls. 226 que “diferentemente do que consta no despacho de fls. 222, **a parte ré não alega e não trouxe aos autos documentos que comprovam o pagamento integral do imóvel, mas apenas parcial**, conforme informado na contestação e reconvenção (fls. 84/97). Os documentos de fls. 98/100 e 105/106 são comprovantes de pagamento da recompra do imóvel e foram elaborados pelo autor Lizanias, tendo a sua grafia de mão própria em todos eles. Por sua vez, **os documentos de fls. 101/104 são depósitos na conta corrente do autor, também comprovando os pagamentos, ainda que parciais**, do contrato de compra e venda (g.n.)”.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Assim, não há como se falar em adjudicação compulsória dos réus/apelantes do imóvel em questão.

A alegação de reconhecimento da ocorrência de prescrição da dívida entre as partes igualmente não comporta acolhimento. Não foi reduzido a termo o contrato de compromisso de compra e venda entre as partes. Ainda que se conclua que foi celebrado um contrato de trato sucessivo, não há nenhum indício concreto da data em que ficou acordado que seria pago a última parcela. Dessa forma, ausente qualquer informação sobre o termo final do contrato celebrado entre as partes, não há como se falar em prescrição da dívida no caso concreto.

Também não merece acolhimento o pedido de reconhecimento de propriedade por usucapião pelos réus/apelantes.

Como bem ressaltado pelo Juízo de Primeiro Grau: “mostra-se ela incompatível com o que decidido; a r sentença considerou válida a venda e compra e ressaltou a higidez das parcelas em aberto, não havendo espaço, pois, para deliberação quanto à usucapião, daí porque implicitamente rejeitada a arguição”.

Dessa forma, tendo em vista a existência de conflito entre o reconhecimento da higidez da compra e venda com o reconhecimento de propriedade por usucapião, fica rejeitado o pedido formulado pelos réus/apelantes.

Em relação ao pedido de redistribuição dos ônus sucumbenciais relativos à reconvenção, com razão os réus/apelantes.

Foram realizados seis pedidos na reconvenção:

- “i. Seja declarado válida a venda realizada pelos autores Lizanias e Neide os réus Edson e Laodiceia, em 29 de junho de 2000, conforme documento anexo.
- ii. Seja declarado prescrita eventual dívida decorrente da venda, posto que nunca foi cobrada pelos autores, nos termos expostos;
- iii. Seja declarada nula ou anulável a doação datada de 28 de maio de 2021, R.14, da Matrícula 45.839, do 2.º Cartório de Registro de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Imóveis de Jundiaí;

iv. Seja adjudicado o imóvel, por sentença, nos termos do § 2º do art. 16 do Decreto-Lei nº 58, com as alterações de Lei nº 6.014, acima referida.

v. Alternativamente, que seja reconhecida a propriedade dos réus através do usucapião, nos termos expostos.

vi. a condenação dos autores nas penas da litigância de má-fé, por deduzirem pretensão que sabiam indevidas.” (fls. 96)

Foram acolhidos dois deles, quais sejam a validade da venda realizada pelo autor/apelante aos réus no ano 2000 e a nulidade da doação realizada no dia 28/05/2021. Portanto, ficou configurada a ocorrência de sucumbência recíproca no caso concreto e devem ser redistribuídos os onus sucumbenciais.

Quanto ao pedido de modificação da base de cálculo dos honorários de sucumbência para o valor de mercado do imóvel sem razão os réus/apelantes, por ausência de previsão legal, tendo em vista que fixados nos termos do artigo 85 do CPC.

Para o objetivo de prequestionamento, considera-se incluídas no v. Acórdão todas as normas constitucionais e federais suscitadas. Dispensa-se a oposição de Embargos de Declaração para este propósito (CPC, art. 1.025), os quais, se considerados protelatórios, sujeitarão a parte à multa prevista nos § 2º do art. 1.026 do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso de Apelação Cível dos réus e **DOU PROVIMENTO EM PARTE** ao recurso de Apelação Cível dos autores para redistribuir os ônus sucumbenciais relativos à reconvenção da seguinte forma: os autores devem arcar com a proporção de 67% das custas e das despesas processuais, bem como honorários advocatícios de 11% sobre o valor da reconvenção. Os réus, de seu turno, devem arcar com a proporção de 33% das custas e das despesas do processo, além da verba honorária advocatícia da parte adversa fixada em 10% sobre o valor da reconvenção. Em relação à causa principal, diante do insucesso recursal dos autores, a verba honorária advocatícia comporta



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

majoração em quantia equivalente a mais 2% sobre o valor da causa atualizado (CPC, arts. 85, §§ 2º e 11; STJ, Tema 1.059).

SILVANA M. MOLLO
RELATORA