



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000449468

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1067370-31.2022.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que são apelantes EZELEINDA BEGA GARUTTI, ACIMIR ANTONIO GARUTTI e HORACIA APOLONIA GARUTTI, é apelado CCG EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), LUIS FERNANDO CIRILLO E GALDINO TOLEDO JÚNIOR.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

WILSON LISBOA RIBEIRO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO N. 1067370-31.2022.8.26.0576

**APELANTES: EZELEINDA BEGA GARUTTI, ACIMIR ANTONIO GARUTTI e
HORACIA APOLONIA GARUTTI**

APELADA: CCG EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

COMARCA: São José do Rio Preto

JUIZ(A) PROLATOR(A) – Douglas Borges da Silva

VOTO N. 11446

AÇÃO DE RESILIÇÃO DE CONTRATO CUMULADA COM COBRANÇA. LOTEAMENTO DE IMÓVEL. Insurgência dos demandados em face do parcial acolhimento da pretensão, ladeado da rejeição do pedido reconvenicional. Preliminar de não conhecimento insubsistente, porque bem infirmados os pontos do julgado rotulados írritos. Quanto ao mérito, acerto do judicioso provimento. Obrigações expressivas que recaíam sobre todos os contratantes, sobrevivendo embaraço – de monta - à ultimação das providências acordadas para a implementação de loteamento em extensa área. Autora que deveria concorrer para o levantamento de penhora que recaiu sobre o imóvel, ao passo que sua tentativa restou inexitosa. Recorrentes que deveriam regularizar o registro da área, ao passo que a providência não restou profícua, dada a eclosão de litígio com confrontante. Feito em andamento, com determinação da realização de prova pericial. Hipótese de inexecução involuntária, sem culpa dos contendentes, daí porque acertada a resilição, como decretada, sob o pálio da boa-fé objetiva que todos devem guardar; notadamente tendo em conta dos deveres de mútua assistência e mitigação de perdas. **RECURSO IMPROVIDO.**

VISTOS.

Cuidam os presentes autos de RESILIÇÃO DE CONTRATO CUMULADA COM COBRANÇA, insurgindo-se os demandados em face da r. Sentença de parcial procedência do pedido, por força da r. Sentença de fls. 422/29. Sob sua ótica, seria de todo evidente que quem deu causa à inexecução do contrato firmado foi a autora, ante a sua desídia e ausência de desejável expertise, defluindo de tanto que, para o correto acerto das partes, a improcedência do pedido principal - e correlato acolhimento daquele de ordem reconvenicional - é que seria o acertado.

Contrarrazões, às fls. 471/83, pelo não conhecimento, à míngua do exercício da dialeticidade, ao passo que, no atinente ao mérito, pelo desprovimento.

Ausente oposição quanto à realização do julgamento, na modalidade virtual. Conclusão datada de 27.03.2025.

É O RELATÓRIO DO NECESSÁRIO.

Possível, sim, o conhecimento do corrente, porque infirmados, a contento, os fundamentos do *decisum* rotulados írritos. Lado outro, justamente porque muito bem embasado o judicioso provimento, tenho que deva ele ser prestigiado.

Com efeito, como muito bem obtemperado junto à origem, recaíam obrigações expressivas, sobre todos os contratantes, sobrevindo embaraço – de monta - à ultimate das providências acordadas para a implementação de loteamento em extensa área.

Deveras, deveria a autora, na linha do que consta da cláusula 9ª do contrato de parceria, efetuar "adiantamentos financeiros" a permitir o levantamento de penhora que recaiu sobre o imóvel, sendo certo, à luz dos autos, que sua investida restou inexitosa, porque não aceito pelo credor o pagamento de R\$ 300.000,00, ladeados da entrega de três lotes, sobrevindo o informe de que prossegue, por tal relevante motivo, a execução, ora na fase de expropriação.

Lado outro, também à luz do acordado, sobre os ora recorrentes recaía a obrigação de regularizar o registro da área, ao passo que a providência não restou profícua, mormente ante a eclosão de litígio com confrontante, não se afigurando despiciendo destacar que o feito em comento encontra-se, também, em andamento, com determinação da realização de prova pericial.

Ora, neste tumultuado ambiente, como muito bem obtemperado junto à origem, salta aos olhos a ocorrência da hipótese de inexecução involuntária, sem culpa dos contendentes, daí porque acertada a resilição, como decretada, sob o pálio da boa-fé objetiva que todos devem guardar; notadamente tendo em conta dos deveres de mútua assistência e mitigação de perdas.

Veja-se, nada discorreram os apelantes acerca de eventual impropriedade da tentativa de quitação da dívida que possuíam, junto ao terceiro e, a agravar a situação, consta que tentou a apelada concorrer para a regularização da área, com tentativa de aquisição da parte cabente ao confinante que teria criado óbice à consecução da providência.

Correta, assim, a compreensão de que, ante a "extinção anômala do contrato, não se há falar em aplicação de multa à qualquer das partes." Cuida-se de medida salutar a que sejam as partes reconduzidas ao *status quo ante*, sem que de tanto ocorra o enriquecimento sem causa de quem quer que seja.

Por fim, a reafirmar que de todo acertado é o técnico provimento, (i) "o insucesso do empreendimento é um risco existente em qualquer tipo de negócio e, caso ocorra por inadimplência de alguma das partes, estas estarão sujeitas às sanções previstas no contrato", a par de que (ii) de desídia ou conduta predatória da apelada não há falar-se, mormente porque despendeu, em valores históricos, mais de R\$ 2.900.000,00, em prol dos recorrentes, sem que tenha obtido qualquer proveito.

Em suma, pelo meu voto, a r. sentença recorrida merece ser confirmada por seus próprios fundamentos, sem qualquer retoque, com fundamento no artigo 252 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cujos termos são os seguintes: **“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.”**

Anoto que tal dispositivo, amplamente utilizado por este Tribunal de Justiça, tem por objetivo dar concretude ao princípio constitucional da razoável duração do processo e vem sendo reiteradamente prestigiado pelos Egrégios Tribunais Superiores, conforme se verifica do seguinte julgado: **“AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATOS BANCÁRIOS. EMBARGOS MONITÓRIOS. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. NÃO OCORRÊNCIA. 1. No julgamento da apelação, o Tribunal local pode adotar ou ratificar, como, 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 107.290-SC, Ministra Isabel Gallotti, T-4, julgado em 15 de março de 2018).

Despiciendas considerações outras.

DISPOSITIVO.

Pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

Arçarão os recalcitrantes demandados com o pagamento das custas, bem como da verba honorária ora majorada para 16% sobre o valor da condenação que experimentaram.

Por fim, considero prequestionadas todas as normas jurídicas reportadas no curso do presente feito, afigurando-se desnecessários contraproducentes embargos de declaração somente para tal fim. (REsp nº 614.042-0-PR, 1ª Turma, v.u., Rel. Min. JOSÉ DELGADO, j. em 22.2.2005, in Boletim do STJ, nº 6/2005, ps. 47-48) e (RE nº 128.519-2/DF, Pleno, m.v., Rel. Min. MARCO AURÉLIO, j. em 27.9.1990, DJU de 8.3.1991, p. 2.206).

WILSON LISBOA RIBEIRO

Relator