



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000281623

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001555-05.2020.8.26.0238, da Comarca de Ibiúna, em que é apelante EDEGNO DE SOUZA ALVES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ALEXANDER BRITO MARTINS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), CORRÊA PATIÑO E HERTHA HELENA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 25 de março de 2025.

GIFFONI FERREIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL nº 1001555-05.2020.8.26.0238

APELANTE: EDEGNO DE SOUZA ALVES

APELADO: ALEXANDER BRITO MARTINS

COMARCA: IBIÚNA

JUIZ: TAMAR OLIVA DE SOUZA TOTARO

AÇÃO: CESSÃO DE DIREITOS

VOTO Nº 50689

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – MORA DO
COMPRADOR BEM RECONHECIDA – ADIMPLEMENTO
SUBSTANCIAL REPELIDO – VÍCIO REDIBITÓRIO NÃO
COMPROVADO – RETENÇÃO POR BENFEITORIAS
AFASTADA ANTE CESSÃO DO BEM A TERCEIROS –
AJUSTE VERBAL SEM COMPROVAÇÃO ÚTIL – SENTENÇA
CONFIRMADA – RECURSO DESPROVIDO.

Cuida-se de Apelação Cível, exprobrando a R. Sentença de fls., que houve por procedente em parte feito Ordinário movido por vendedor de imóvel contra o comprador, reconhecida a mora deste, rescindido o pacto e retidos valores pagos ao A., com recíproca sucumbência.

Recorreu o R., revelando da falta de obras de reparo e manutenção para garantir a moradia, realizados gastos para tanto, precária a fiação, evitadas inundações com obras, inadimplente o A., anotadas as falhas de fls.270, com adimplemento substancial do ajuste, quitado o preço pelos reparos realizados, presente vício redibitório com alagamento, inutilizado o poço, e “em momento nenhum ouve a realização das obras” (SIC), inviável a permanência no imóvel, ajustados acertos verbalmente, presente enriquecimento indevido, ampliado o valor da venda se mantido o decidido, buscada reforma ou devolução de valores pagos.

Recurso bem processado; respondido.

Esse o breve relato.

Com efeito, a R. Sentença dera mesmo ao feito a exata solução, e sua dignação não vem afetada pelas razões de recurso, subsistindo as conclusões do E. Juízo, na integralidade, que desterram com a pretensão do Apelante.

A observação inicial é no sentido de que cuidara-se na gênese de contratação mal iniciada, erradamente desenvolvida e piormente concluída – esmerando-se o Juízo de Primeiro Grau com fornecer justiça aos litigantes, pesar dessa erronia e das lacunas localizadas no ajuste e na prova – mas cumprido pelo Judiciário seu dever.

Assim que o apelo não merece acatamento; o alegado adimplemento substancial não restou configurado, expressivos os valores ainda em aberto, *CONDITIO SINE QUA NON* para acatamento desse protetivo instituto; assim que comprovada a mora do Apelante, e mesmo o ajuste verbal mantido para reforma do imóvel não apresentou comprovação de sua efetivação, bem localizado a fls.256 da R. Sentença o “quantum” ainda devido pelo Requerido Apelante, igualmente exata a apreciação quanto à culpa do R. pelo soçobro da avença.

Incrível como pessoas acostumadas a negócios, e que não são rudes e tampouco inexperientes, realizem ajuste como esse, que estava mesmo fadado ao insucesso, mormente em função de inexistência de documento escrito que delimitara as respectivas obrigações; foi correta a desconsideração dos documentos juntados, por sua imprecisão em demonstrar o que deveriam, atestada pelo Apelante vistoria no imóvel, não podendo agora, no apelo, falar em vício redibitório, alegação débil e inoportuna.

A fundamentação do R. decisório tem-se-na por suficiente, afastada a pretensão por aplicação de dispositivos brandidos pelo insurgente, do Código Civil: quanto a benfeitorias, manifesta a falta de prova do alegado, afastada a tal retenção, mesmo porque o bem está em mãos de terceiros, nem sequer partícipes do feito; não se lobra de ofensa à boa-fé contratual, já que os defeitos na celebração e na execução do ajuste hão por ser debitados a ambos os contratantes, afastado ainda o tal enriquecimento sem causa, ante a mora comprovada do Requerido; na forma suso revelada, o E. Juízo forneceu adequada prestação jurisdicional, nada havendo por reformar no decidido, invocado ainda o Art.252 do Regimento Interno da Relação por fiador da manutenção.

Acrescentado mais um por cento à honorária de Primeiro Grau, em prol do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Patrono do A., NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso.

L.B. Giffoni Ferreira
RELATOR
Assinatura Eletrônica