



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000294315

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004319-74.2020.8.26.0072, da Comarca de Bebedouro, em que são apelantes LÚCIO MAURO CASSIANO e RÚBIA LISLENE GALLO CASSIANO, é apelado CARLOS CÉSAR DAMACENO.

ACORDAM, em 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. SUSTENTOU/SUSTENTARAM ORALMENTE O/A(S) ADVOGADO/A(S) GABRIEL PEREIRA E SANDRO DE SANTI SIMON", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente), PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO E SILVÉRIO DA SILVA.

São Paulo, 26 de março de 2025

SALLES ROSSI
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº: 61.167

Apelação Cível nº: 1004319-74.2020.8.26.0072

Comarca: Bebedouro - 2ª Vara

1ª Instância: Processo nº: 1004319-74.2020.8.26.0072

Aptes.: Lúcio Mauro Cassiano e outro

Apdo.: Carlos César Damasceno

E M E N T A

COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL – DECLARATÓRIA DE VALIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO – Improcedência da ação – Procedente a reconvenção, com reintegração na posse do imóvel e condenação ao pagamento de aluguéis – Inconformismo dos autores – Tempestividade do apelo – Reconvenção – Revogação da gratuidade conferida ao réu, cuja decisão não constou que o não recolhimento das custas ensejaria a extinção da reconvenção – O caso não é de extinção, mas de intimação do réu na origem para o pagamento das custas – Mérito – Ausência de comprovação da regularidade de pagamento – Até a data da data da notificação encaminhada pelo réu, não havia o pagamento de quatro parcelas do financiamento, observado ainda pagamentos frequentemente realizados com atraso – Além disso, os documentos de entrega de materiais de construção, em sua grande maioria possuem data anterior ao contrato, não servindo como prova de pagamento, como pactuado – Ausente comprovação de adimplemento contratual – Reconvenção – O não cumprimento contratual enseja a rescisão, com a reintegração de posse e pagamento de aluguéis pelo período em que o autor se utilizou do bem – Sentença mantida – Recurso não provido.

Cuida-se de Apelação interposta contra a r. sentença (fls. 1.041/1.048), proferida em autos de Ação Declaratória de Validade de Negócio Jurídico, julgada improcedente e, de outra parte, procedente o pleito reconvenicional para decretar a rescisão contratual; determinar a imediata reintegração do reconvinte na posse do imóvel; condenar os autores/reconvindos no pagamento de aluguel no valor mensal de R\$ 1.300,00 pelo tempo que permaneceram no imóvel, cuja quantia poderá ser compensado com o valor das parcelas já pagas por eles.

Condenados os autores/reconvindos no pagamento de honorários de sucumbência, fixados em 10% sobre o valor da causa atualizado e também em 10% sobre o valor do total da execução dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

aluguéis.

Embargos de declaração não conhecidos pela decisão de fls. 1.073.

Inconformados, apelam os autores/reconvindos (fls. 1.084/1.108), postulando, de início, que o recurso seja recebido no duplo efeito. Em relação ao recurso propriamente dito, alegam que o reconvinte teve a gratuidade revogada em anterior decisão que restou mantida em sede recursal e com trânsito em julgado. E que, embora intimado da decisão que cassou a justiça gratuita e determinou o recolhimento das custas iniciais da reconvenção, ficou inerte, razão pela qual tal pedido deve ser extinto sem resolução do mérito (art. 102, parágrafo único e art. 485, I e IV, ambos do CPC).

No mérito, sustentam haver comprovação do adimplemento das parcelas do financiamento e daqueles inerentes à entrega dos materiais de construção, conforme pactuado. Logo, não houve inadimplência que pudesse justificar o rompimento do contrato. Alegam ainda que a reintegração do bem caracteriza abuso de direito por violação à boa-fé objetiva, mormente por ter ocorrido o adimplemento substancial do valor financiado.

Tecem comentários sobre a prova oral pelo cumprimento da obrigação de entregar os materiais de construção.

Prosseguem batendo-se pela improcedência reconvenção diante da regularidade dos pagamentos, sendo válido e eficaz o contrato firmado, ausente o descumprimento contratual. Além disso, inexistente esbulho, sendo a posse dos apelantes legítima e com justo título, assim, improcede também o pedido liminar de reintegração de posse.

No mais, alegam que o pedido indenizatório deve ser



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

afastado por não haver previsão contratual de que eventual inadimplemento resultaria em pagamento de aluguéis.

Aguardam o provimento do recurso para que seja declarada a extinção dos pedidos da reconvenção sem resolução de mérito (ausente recolhimento das custas). Alternativamente seja cassada a r. sentença quanto ao pedido reconvenicional e, no mérito, a reforma da sentença para procedência da ação, condenado o apelado nas verbas de sucumbência.

Contrarrazões não apresentadas. Petição do apelado sustentando a intempestividade recursal (fls. 1.290/1.301).

Oposição ao julgamento virtual (fls. 1.315 e fls. 1.317).

Manifestação dos apelantes tecendo considerações sobre a tempestividade do recurso interposto (fls. 1.319/1.325).

Ofício da Justiça do Trabalho (penhora no rosto dos autos) - fls. 1.334/1.336.

É o relatório.

De início, pertinente anotar a tempestividade recursal.

A r. sentença foi publicada no DJE em 26/4/2023 (fls. 1.052), tendo os autores interposto embargos de declaração em 4/5/2023, cuja decisão de não conhecimento foi publicada no DJE em 11/5/2023 (fls. 1.077). Considerando que a interposição de embargos de declaração interrompe o prazo para interposição de recurso, o prazo de 15 dias úteis para interposição da apelação (art. 1.003, § 5º, do CPC), encerrou-se em 1º/6/2023.

O recurso de apelação foi protocolizado em 26/5/2023, ou seja, dentro do prazo legal e, portanto, tempestivo, o que importa no seu recebimento.

Sobre o pedido expresso de efeito suspensivo, anoto que tal questão foi apreciada e deferida nos autos de nº

2134551-77.2023.8.26.0000, conforme cópia do respectivo v. aresto às fls. 1.160/1.164 destes autos.

Buscaram os autores na origem a declaração de validade do negócio jurídico firmado com o réu, referente ao compromisso de compra e venda de imóvel, anexado às fls. 12/14 destes autos. Pelo referido instrumento, os autores assumiriam o pagamento das parcelas de contrato de financiamento do referido bem e pagariam a diferença de preço através da entrega de materiais de construção ao réu. Alegam que o réu lhes teria encaminhado notificação extrajudicial declarando rescindido o contrato, em razão de suposta inadimplência, que nunca ocorreu. Em razão disso, postularam a procedência da ação para declaração de validade e eficácia do contrato, afastando a alegação de descumprimento contratual.

O réu, por sua vez, apresentou contestação postulando a improcedência da pretensão autoral e, em sede de reconvenção, a rescisão contratual, com a reintegração na posse do imóvel e condenação dos reconvindos ao pagamento de indenização - aluguel mensal de R\$ 1.300,00, em razão da utilização do imóvel.

Após manifestações das partes, sobreveio audiência de instrução, momento em que foi revogada a justiça gratuita concedida ao réu, com a condenação no pagamento de 10 vezes o valor das despesas processuais.

Apresentados memoriais, sobreveio sentença de improcedência do pedido autoral e acolhimento da reconvenção com a rescisão do contrato, reintegração de posse no imóvel e condenação do autor no pagamento de aluguéis.

Razão do inconformismo do autor.

No entanto, a r. sentença deve ser mantida.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

De início, em que pese a revogação da gratuidade conferida ao réu, nota-se que na respectiva decisão (fls. 657/658) não constou que o não recolhimento das custas ensejaria a extinção da reconvenção, apenas houve determinação de pagamento.

Além disso, o réu reconvinte interpôs recurso a respeito, sobrevindo o trânsito em julgado em 15/6/2023 - fls. 1.156, ou seja, após a sentença.

Assim, caberá à origem proceder com a intimação do executado para que cumpra a decisão com o recolhimento das custas e da multa aplicada, não sendo o caso de extinção como pretendido pelo apelante.

Pois bem. Em relação ao mérito recursal, também sem razão a parte apelante, vez que não comprovado seu adimplemento contratual.

No contrato firmado, constou que os apelantes arcariam com o pagamento do saldo devedor do contrato de financiamento realizado com a CEF o restante seria pago com o fornecimento de materiais de construção ao réu.

O negócio jurídico se deu em 5/12/2018. Ocorre que os documentos anexados às fls. 16/28, demonstram que até a data da data da notificação judicial (18/12/2019) encaminhada pelo réu, havia ausência de pagamento do financiamento imobiliário nos meses de março, maio, agosto e setembro, todos do ano de 2019, havendo inclusive pagamentos frequentemente realizados com atraso.

Além disso, os vários documentos de entrega de materiais de construção - fls. 29/300 se referem a data anterior ao contrato, vez que em sua maioria constam datados de agosto, setembro, outubro e novembro de 2018. Tais documentos não são aptos à comprovação do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

alegado pagamento, pois precedentes ao negócio firmado.

Ainda como bem observado pelo juízo, alguns deles sequer contém a assinatura do recebedor (fls. 318, 319, 323, 324, 332 e 333), e também não podem ser considerados como pagamento.

E os recibos de entrega datados após o contrato (5/12/2018) se limitam ao mês de dezembro de 2018, ausente documento de entrega de material em momento posterior.

Demais disso, pela prova testemunhal comprovou-se que as partes possuíam uma relação comercial, vez que os apelantes são sócios de “Camazo Materiais Para Construção” e o apelado é sócio de empresa que atua na construção de imóveis.

E em que pese a afirmação das testemunhas de que a loja dos autores entregava materiais de construção nas obras do réu, conforme já mencionado acima, foram poucas notas de entrega de materiais após a formalização do contrato.

Vale reiterar que os vários comprovantes de entrega de mercadorias feitas em datas anteriores à assinatura do contrato, nada comprovam sobre o alegado pagamento.

Nota-se haver cláusula clara no contrato no sentido de que após a entrega de materiais de construção, o vendedor emitiria recibo do respectivo valor, o que não se verificou no caso, diante das provas produzidas nos autos e cujo ônus competia ao autor/apelante – art. 373, I do Código de Processo Civil.

Os apelantes ao não efetuarem o pagamento das parcelas do financiamento no vencimento, bem como por não comprovar a entrega de materiais de construção após a formalização do contrato ensejaram a rescisão do negócio jurídico.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Por haver informação nos autos de que o imóvel está locado, surtindo, portanto, lucro ao apelante, decerto que cabe ao apelado o recebimento de indenização a título de locação no período em que o bem permanecer na posse do apelante, pelo valor mensal fixado na origem (R\$ 1.300,00).

No mais, observo que houve autorização de que o valor locativo seja descontado do montante pago pelos apelantes.

Conclui-se, portanto, pelo acerto da r. sentença, que fica mantida nos termos em que proferida.

Isto posto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

SALLES ROSSI

Relator