



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000360304

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012666-36.2022.8.26.0037, da Comarca de Araraquara, em que são apelantes ROSEMARY DE OLIVEIRA SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA) e FLÁVIO OLIVEIRA SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CARLOS ALEXANDRE DE CARVALHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1012666-36.2022.8.26.0037

APELANTE: ROSEMARY DE OLIVEIRA SANTOS E OUTRO

APELADO: CARLOS ALEXANDRE DE CARVALHO

ORIGEM: 5ª VARA CÍVEL DO FORO DE ARARAQUARA

MAGISTRADO DE PRIMEIRO GRAU: MÁRIO CAMARGO MAGANO

VOTO Nº 12370

EMENTA:

APELAÇÃO – RESCISÃO CONTRATUAL – O AUTOR NÃO COMPROVOU A ALEGADA INDIMPLÊNCIA DO RÉU ÔNUS PROBATÓRIO QUE LHE COMPETIA – ARTIGO 373, INCISO I, DO CPC. – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

1 – A r. sentença de fls. 119/120 julgou improcedente ação de rescisão contratual.

Inconformada, recorre a parte autora buscando a reforma da sentença para que seja julgada procedente a ação.

Não há contrarrazões (fls. 140)

É o relatório.

2 – Trata-se de ação visando à rescisão de contrato de compra e venda de imóvel firmado entre as partes.

A r. sentença de fls. 119/120 julgou improcedente a ação sob fundamento que:

Examinados os elementos de prova constantes dos autos, notadamente aqueles de fls. 102 e seguintes, chega-se à conclusão de que o réu vem cumprindo o contrato celebrado com os autores.

O inadimplemento pontual de uma prestação ou outra, depois liquidada pelo devedor, não justifica a medida drástica de resolução contratual.

Convém notar que o imóvel está em nome da Caixa Econômica Federal - CEF, credora fiduciária, que não formalizou procedimento administrativo, com fulcro na Lei 9.514/97, contra os devedores fiduciantes, nem incluiu o nome destes no rol dos inadimplentes, ao menos de acordo com os elementos de convicção reunidos nos autos.

Some-se a isso o fato de que não há prova de inadimplemento de despesas condominiais.

Ressalte-se, por fim, que o ajuste celebrado entre as partes de fls. 18/20 nada dispôs sobre a diferença de financiamento que os autores apresentavam com a responsável pelo empreendimento (fls. 106/107), o que configura falta de boa-fé objetiva daqueles, compromitentes vendedores.

Recorre a requerente afirmando fazer jus à rescisão contratual tendo-se em vista que o réu está inadimplente com financiamento imobiliário, bem como com os débitos condominiais, juntou cópia do andamento de processo de Execução de Título Extrajudicial de despesas condominiais.

Analisando os autos, verifica-se que a parte autora resume suas alegações à previsão contratual de devolução do imóvel ao requente em caso de inadimplência e à suposta inadimplência do réu.

Juntou a fls. 102/107 extratos demonstrando à época estar em atraso a última parcela da prestação junto à Caixa Econômica Federal (fls. 103), bem como prestações em atraso junto à construtora (fls. 106/107), contudo, conforme se vê do contrato foi ajustado o pagamento de 306 parcelas no valor de R\$686,37, não restando com clareza que essas parcelas se referem ao financiamento junto à CEF., mas de acordo com a cláusula 7ª, que prevê que o réu não poderá deixar de quitar 3 prestações, sob pena de vir a perder o imóvel, fica subentendido que as 306 parcelas se referem ao financiamento junto à CEF., sendo que o atraso na pagamento de uma das parcelas não justifica a rescisão contratual, como bem

esclarecido na r. sentença.

Ademais, o contrato nada fala sobre possibilidade de rescisão em caso de inadimplência das cotas condominiais.

Assim, considerando que na época o autor não fez prova da alegada inadimplência do réu, bem como no recurso também não trouxe provas de que o réu está atualmente inadimplente, de rigor o não provimento do recurso e a manutenção da sentença de improcedência, nos termos do artigo 373, I, do Código de Processo Civil.

3 – Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO**. Nos termos do art. 85, § 11, do C.P.C., ficam acrescentados mais 5% aos honorários que foram fixados na sentença.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR