



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000438518

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005613-44.2017.8.26.0533, da Comarca de Santa Bárbara D Oeste, em que é apelante ADILMAR LUIS DOS SANTOS LIMA, são apelados ANDRÉ LUIZ PORTUGUES (JUSTIÇA GRATUITA) e LISDENY RAMOS PORTUGUES (JUSTIÇA GRATUITA).

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 sem voto), SILVÉRIO DA SILVA E THEODURETO CAMARGO.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1005613-44.2017.8.26.0533
Apelante (s): Adilmar Luiz dos Santos Lima
Apelado (s): André Luiz Portugues e outro
Comarca: Santa Barbara D'Oeste - 3ª Vara Cível
1ª Instância: Mesmo número
Juiz (a): Eliete de Fátima Guarnieri

Voto nº 43889

EMENTA. Apelação. Compra e venda. Rescisão de contrato e indenização por danos. Parcial procedência dos pedidos. Autos apensos (1005761-55.2017.8.26.0533, ação de reparação de danos) com julgamento conjunto, cujos pedidos foram parcialmente acolhidos. Inconformismo do corréu do processo da ação de rescisão de contrato. Descabimento. Valor a título de sinal do preço por ele recebido. Contrato considerado nulo, de forma que o corréu foi condenado à devolução do valor recebido dos compradores. alegação, sem qualquer prova, que o valor teria sido repassado a terceiro. Prova das alegações. Ausência. Ônus da prova das alegações dos fatos extintivos do direito postulado pelos autores é do réu, que dele não se desincumbiu. Manutenção de sua condenação de restituir o valor recebido, dos compradores, a título de sinal do preço. Sentença mantida. Apelação não provida.

Apelação interposta contra a sentença de fls. 410/446, cujo relatório se adota, que assentou a parcial procedência dos pedidos formulados na ação de rescisão de contrato e de indenização por danos (processo 1005613-44.2014) e na ação de reparação de danos (autos apensos, processo 1005761-55.2017.8.26.0533).

A ação de rescisão foi movida por André Luiz Português e Lisdeny Ramos Português contra Juscelino Pinheiro, Edna Regina Marçon de Adilmar Luis dos Santos; a ação de reparação de danos foi moída por Juscelino Pinheiro e Edna Regina Marçon contra movida por André Luiz Português e Lisdeny Ramos Português, e Adilmar Luis

dos Santos.

Dada a parcial procedência dos pedidos na ação de rescisão, o corréu ADILMAR LUIS DOS SANTOS LIMA foi condenado “a restituir aos autores ANDRÉ LUIZ PORTUGUÊS e LISDENY RAMOS PORTUGUÊS o montante de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), o qual deverá ser atualizado monetariamente, a partir da data do ajuizamento da ação(25/07/2017), e acrescido de juros de 1% ao mês, a partir da citação. Ante a sucumbência recíproca, as custas e despesas processuais deverão ser rateadas entre os autores e o réu ADILMAR LUIS DOS SANTOS LIMA ; além disso, condeno os autores ANDRÉ LUIZ PORTUGUÊS e LISDENY RAMOS PORTUGUÊS ao pagamento dos honorários advocatícios do procurador do réu ADILMAR LUIS DOS SANTOS LIMA, os quais arbitro em 15% do valor da condenação, com fulcro no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, e ao pagamento dos honorários advocatícios do procurador dos réus JUSCELINO PINHEIRO e EDNA REGINAMARÇON, os quais arbitro em 15% sobre o valor atualizado da causa, também com fulcro no artigo 85, § 3º, do Código de Processo Civil; condeno o réu ADILMAR LUIS DOS SANTOS LIMA ao pagamento dos honorários advocatícios do procurador dos autores, os quais arbitro em 15% do valor da condenação, com fulcro no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil. Deve-se observar o disposto no artigo 98, § 3º do Código de Processo Civil.”

A respeito da parcial procedência dos pedidos nos autos apensos da ação de reparação de danos, foram condenados “os réus ANDRÉ LUIZ PORTUGUÊS e LISDENY RAMOS PORTUGUÊS: a) ao pagamento de um valor mensal a título de uso do imóvel no período de 03 de março de 2016 a 03 de maio de 2017, totalizando 14 (quatorze) meses; tal valor deverá ser apurado em liquidação de sentença, com base no valor de um aluguel de imóvel semelhante no período de março de 2016 a maio de 2017; o valor do aluguel deverá ser corrigido monetariamente, a partir da data do ajuizamento da ação, e acrescido de juros de 1% ao mês, a partir da citação; b) ao pagamento do

montante de R\$ 409,76(quatrocentos e nove reais e setenta e seis centavos), corrigido monetariamente, a partir da data do ajuizamento da ação, e acrescido de juros de 1% ao mês, a partir da citação. Ante a sucumbência recíproca, as custas e despesas processuais deverão ser rateadas entre os autores e os réus ANDRÉ LUIZ PORTUGUÊS e LISDENYRAMOS PORTUGUÊS; além disso, condeno os autores ao pagamento dos honorários advocatícios do procurador do réu ADILMAR LUIS DOS SANTOS LIMA, os quais arbitro em 10% sobre o valor atualizado da causa, com fulcro no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, e ao pagamento dos honorários advocatícios do procurador dos réus ANDRÉ LUIZ PORTUGUÊS e LISDENYRAMOS PORTUGUÊS, os quais arbitro em 15% sobre o valor da condenação, também com fulcro no artigo 85, § 3º, do Código de Processo Civil; condeno os réus ANDRÉ LUIZ PORTUGUÊS e LISDENYRAMOS PORTUGUÊS ao pagamento dos honorários advocatícios do procurador dos autores, os quais arbitro em 15% do valor da condenação, com fulcro no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil. Deve-se observar o disposto no artigo 98, § 3º do Código de Processo Civil."

O recurso é do corréu Adilmar Luis (fls. 45/460), sem oferta de resposta.

É o relatório, em sede recursal.

São dois processos apensos: o de rescisão contratual (processo 1005613-44.2017.8.26.053) e o de reparação de danos (processo 1005761-55.2017.8.26.0533).

A insurgência é apenas do corréu Adilmar Luis dos Santos Lima e é restrita à decisão proferida nos autos da ação de rescisão de contrato, onde ele foi condenado à restituição do valor de R\$20.000,00.

Esse valor seria aquele referente ao recebimento do sinal de R\$20.000,00, pela aquisição, por parte dos compradores André Luiz e Lisdenny, autores, do imóvel melhor descrito no processo.

Assim, é afirmado no apelo que *“esclareceu em seu depoimento pessoal, ainda, que repassou para JUSCELINO PINHEIRO, do nodo imóvel objeto da compra e venda, o valor de R\$ 20.000,00 pagos pelos Apelados.”* (fl. 454).

Igualmente, foi ressaltado que *“não atuou como corretor de imóveis e que por conhecer as partes comprometeu-se a atuar como correspondente bancários, para auxiliar os Apelados a obterem o financiamento imobiliário”*

É de se atentar que em contestação (fls. 70/76) o recebimento desse valor fora por ele negado, não reconhecido com sendo sua rubrica o recibo de fl. 25. Esse documento é cópia de dois recibos de dez mil reais cada um, pagos em dinheiro em espécie, pelos autores.

No depoimento pessoal o corréu já alterou sua versão dos fatos, admitindo o recebimento, mas, alegando que teria repassado o valor ao corréu Juscelino, que seria o vendedor propriamente dito. Ele, Adilmar, seria apenas o correspondente bancário.

De qualquer forma, o ônus da prova sobre ter repassado o valor recebido dos autores, a outrem, é de quem alega, ou seja, é do próprio corréu, dele não se desincumbiu.

E é por essa razão que não prospera a alegação de que *“os fatos se deram há 07 anos, sendo justificável o fato do Apelante não guardar os comprovantes de transferência para JUSCELINO que, aliás, poderia ter trazido aos autos cópias de seus extratos bancários para demonstrar que a quantia não foi depositada em sua conta corrente.”* (fl. 458)

Em resumo, as alegações do corréu não estão comprovadas e era seu o respectivo ônus. Com isto, andou bem o juízo de origem, estando correta a condenação do corréu à restituição do valor



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recebido — e posteriormente admitido o recebimento — de vinte mil reais, dos autores.

Sem mais a discutir no apelo, fica mantida a sentença.
Sem contrarrazões no processo, não há verba honorária recursal.

Ante o exposto, meu voto nega provimento ao recurso.

Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho
Relator