



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2025.0000441026**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003243-91.2020.8.26.0079, da Comarca de Botucatu, em que é apelante MARCELO MARCHINI BOGDAM (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados JOSEMAR LUCIO PEREIRA TOMAZ e CAROLINA BRITO VIEIRA TOMAZ.

**ACORDAM**, em 1ª 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 Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 6 de maio de 2025

**MÔNICA DE CARVALHO**

**Relatora**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Comarca: Botucatu

Apelação n. 1003243-91.2020.8.26.0079

Apelante: MARCELO MARCHINI BOGDAM

Apelado: JOSEMAR LUCIO PEREIRA TOMAZ e outro

Voto n. 12325

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO IMPROVIDO. I. Caso em Exame. Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente o pedido inicial, determinando a rescisão contratual de compra e venda de imóvel, com devolução de valores pagos e reintegração de posse aos autores, além de condenação do réu ao pagamento de danos morais. II. Questão em Discussão. 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a legitimidade de parte ativa e (ii) analisar a responsabilidade pelo inadimplemento contratual e consequente perda do imóvel. III. Razões de Decidir. 3. O cônjuge foi corretamente mantido no polo ativo, considerando a necessidade de outorga marital e a aquisição do bem na constância da união. 4. A responsabilidade pelo inadimplemento e perda do imóvel recai sobre o réu, que não cumpriu sua obrigação de pagar o financiamento, apesar dos pagamentos realizados pelos autores. IV. Dispositivo e Tese. 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A responsabilidade pelo inadimplemento contratual é do réu. 2. A manutenção do cônjuge no polo ativo é correta.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 443/449, cujo relatório adoto, que julgou procedente em parte o pedido inicial, para (i) determinar a rescisão contratual do negócio jurídico de compra e venda celebrado entre as partes (fls. 19/21), extinguindo as obrigações daí decorrentes e retornando as partes ao estado anterior da avença, cabendo ao réu a devolução aos autores do que fora efetivamente pago pelo bem imóvel objeto do contrato de compra e venda (fls. 281/282), com correção monetária pela Tabela Prática do TJSP desde cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês desde a citação, incluindo a reintegração dos autores na posse do bem imóvel (matrícula nº 21.417 do 1º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca) objeto de dação em pagamento; e (ii) condenar o réu ao pagamento aos autores de R\$ 8.000,00, a título de danos morais.

Segundo o apelante-réu, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando ilegitimidade de parte ativa, e, no mérito, que foram os compradores que atrasaram os pagamentos, obrigando o requerido a adiantar as parcelas junto à financiadora, e que as parcelas foram pagas até



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

agosto/2018, como era sua obrigação, passando então as parcelas a ficar a cargo dos autores (fls. 468/480).

Recurso tempestivo, preparado, e com apresentação de contrarrazões pelos apelados (fls. 486/490).

Houve oposição ao julgamento virtual (fl. 498 - Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

No caso concreto, afirmam os autores que adquiriram, através de contrato de compra e venda celebrado junto ao réu, em 30/04/2016, um imóvel no empreendimento “Ninho Verde II - Eco Residence”, matriculado sob o nº 33.870 do 1º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, que estava financiado em nome do requerido junto à Praia Verde Empreendimentos e Participações Ltda, ficando avençado o dever dos autores de repassar os valores das parcelas do referido financiamento ao requerido para proceder à quitação. Ocorre que, mesmo com o adimplemento pelos autores da obrigação que lhes cabia, o réu não procedeu ao pagamento do financiamento celebrado, o que motivou a reintegração de posse do imóvel e despejo dos requerentes, determinado nos autos nº 1002288-94.2019.8.26.0079, cuja existência sequer fora informada pelo requerido. Pugnam pela reintegração da posse aos autores do imóvel de sua propriedade, situado no loteamento “Serra Italiana”, em Pardinho/SP, dado como pagamento no contrato de compra e venda celebrado, a rescisão do contrato entabulado junto ao réu, determinando o retorno das partes ao estado anterior da celebração, com a devolução do valor pago pelos requerentes, equivalente a R\$ 125.218,20, e extinguindo as obrigações contratuais existentes entre as partes, além da condenação do réu ao pagamento de indenização por danos morais.

Em relação à alegação de ilegitimidade de parte ativa, tenho que o cônjuge foi corretamente mantido no polo ativo da ação não se podendo olvidar que houve entrega de um outro imóvel como parte do pagamento do imóvel adquirido, e que a venda de bem imóvel depende da outorga marital, além de se considerar ter sido bem adquirido o bem na constância da união e, portanto, sujeito a eventual partilha, nos termos do regime de bens. Assim, embora conste apenas a autora como compradora, tenho que cabe a manutenção de seu marido no polo ativo.

Ao mérito.

Alega o réu que os autores sempre pagaram as parcelas com atraso, e que, mesmo assim, ele adiantava as parcelas à financiadora, o que ele fez até agosto/2018. Informa que a ação de reintegração por inadimplemento foi proposta em 12/04/2019 pela Praia Verde Empreendimentos (processo n. 1002288-94.2019.8.26.0079), em relação às parcelas devidas a partir de setembro/2018. Alega que em mensagem de 29.11.2018 avisou aos autores sobre a propositura da ação em face do não

pagamento das parcelas, e ainda assim eles não quitaram o saldo devido.

Além disso, alega que os autores deixaram débito de contas de consumo (água e taxa de conservação) que implicou no pagamento do débito total de R\$ 3.843,29 pelo requerido.

Pois bem, nos termos do contrato firmado entre as partes, havia 84 parcelas do financiamento em aberto, cada uma no valor de R\$ 2.382,85, a ser corrigida pela variação do IGP-M, mas constava que *“prestações essas que serão pagas ao vendedor até que o respectivo contrato seja transferido para o comprador, assim que o mesmo entregar toda a documentação necessária para a transferência do contrato”* (fls. 19/21). Em outras palavras, a obrigação de pagar à financiadora era do próprio réu, já que a empresa não tinha participado como anuente ao negócio particular firmado entre as partes. E tal obrigação persistiria até que fosse ultimada a transferência de titularidade do imóvel, para o que não foi fixado prazo, pelo que não pode o requerido alegar que tais providências estavam demorando.

Pois bem, de fato a planilha de fls. 77/78 dá a entender que os pagamentos feitos pelos autores não eram regulares, mas isso não dispensava o réu de cumprir sua obrigação junto a terceiro e, eventualmente, cobrar os autores pelo saldo, inclusive sobre as contas de consumo que ele teve que enfrentar.

Mas daí temos que a perda do bem por inadimplemento resultou da própria inação do requerido, que deixou de fazer os pagamentos junto à financeira. E mais: não ficou comprovada a inadimplência dos autores, conforme alegado pelo réu.

O magistrado *a quo* teve o cuidado de determinar a elaboração de prova pericial para que se apurasse a correção ou não dos valores pagos pelos autores. E a conclusão pericial foi a de que *“Foi realizada apuração por esta contadoria judicial, considerando os valores pagos como créditos e os valores mensais de R\$ 500,00 (parcela – cláusula 2ª) e R\$ 2.382,85 (parcela de financiamento) como débitos. Em 08/01/2019, a parte autora teria creditado valor de R\$ 11.084,15 superior aos débitos mensais até aquela data. Caso desconsiderados os meses em que não há recibo nos autos, os quais abaixo informamos, mesmo assim, em 08/01/2019, a parte autora teria creditado valor de R\$ 4.872,15 superior aos débitos mensais até aquela data”* (fls. 271/278, 342/345, 414 e 429). Ou seja, quando a ação de reintegração de posse da financeira foi proposta, os autores haviam entregado pelo menos quase cinco mil reais a mais do que era por eles devido ao réu.

O autor alega que as parcelas do financiamento deveriam ser corrigidas pelo IGP-M, mas não trouxe cálculo que pudesse infirmar a conta apresentada pela *expert*, sendo certo que a diferença a favor dos autores apurada no cálculo oficial torna improvável a pretensão de que a conclusão pudesse ser revertida.

Assim, a solução preconizada na sentença parte da conclusão de que o réu foi o responsável pela perda do bem, e indica as providências para que as partes sejam repostas ao estado anterior ao contrato, o que entendemos ser correto.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Anoto que não houve irresignação recursal em relação à indenização de caráter extrapatrimonial, pelo que deixo de me pronunciar sobre a matéria.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de 15% sobre o valor atualizado do proveito econômico obtido, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais. Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

**MÔNICA DE CARVALHO**

Relatora