



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000451706

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001156-75.2022.8.26.0344, da Comarca de Marília, em que é apelante JONATHAN HENRIQUE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado LUIZA CASTELLON COMOTTI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente) E DONEGÁ MORANDINI.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº 1001156-75.2022.8.26.0344

ORIGEM: FORO DE MARÍLIA - 2ª VARA CÍVEL

APELANTE: JONATHAN HENRIQUE OLIVEIRA

APELADA: LUIZA CASTELLON COMOTTI

JUIZ(A) SENTENCIANTE: GILBERTO FERREIRA DA ROCHA

VOTO Nº 7598

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. PEDIDO JULGADO IMPROCEDENTE. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame: Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e indenização por perdas e danos proposta por vendedor em face da compradora. O autor alega que vendeu um imóvel à requerida, que se comprometeu a assumir o financiamento e transferir o débito para seu nome. Após suposto desfazimento verbal do negócio, a requerida teria permanecido na posse do imóvel, resultando em saldo devedor e esbulho possessório. O autor pleiteia reintegração de posse e indenização. A r. sentença julgou improcedentes os pedidos inaugurais. Apela o autor, pugnando pela reforma do Decisum vergastado.

II. Questão em Discussão: A questão em discussão consiste na análise acerca do alegado descumprimento contratual pela requerida ao não assumir o financiamento do imóvel.

III. Razões de Decidir: Não houve demonstração de saldo pendente de pagamento por parte da requerida, nem descumprimento contratual quanto à transferência do financiamento. A parte autora não apresentou provas do alegado desfazimento do negócio ou do inadimplemento contratual. Sentença que deve ser mantida por seus próprios e bastantes fundamentos.

IV. Dispositivo: Recurso desprovido. Majoração recursal dos honorários advocatícios, ressalvada a gratuidade processual concedida.

Vistos.

Trata-se de “ação de rescisão contratual c.c. reintegração



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de posse e indenização por perdas e danos” intentada por **JONATHAN HENRIQUE OLIVEIRA** em face de **LUIZA CASTELLON COMOTTI**. O relatório da r. sentença (fls. 247/252), que se adota, bem resume os principais aspectos da causa:

“Vistos... JONATHAN HENRIQUE OLIVEIRA promove a presente ação de rescisão de contrato c.c. reintegração de posse e indenização por perdas e danos em face de LUIZA COMOTTI. Alega, em síntese, que, em 25/01/2016, adquiriu, por meio de contrato de financiamento, firmado com a Caixa Econômica Federal, o imóvel localizado na Rua Padre Gabriel Correr, 188, Marília/SP. Esclarece que, em setembro de 2019, realizou a venda do imóvel à requerida, pelo valor de R\$35.000,00. Assevera que, em razão do contrato entabulado entre as partes, a requerida se comprometeu em arcar com o valor do financiamento e, ainda, em proceder a alteração do financiamento para o seu nome. Ressalta que, após 06 (seis) meses, por iniciativa da requerida, o negócio foi desfeito de maneira verbal. Alega que o veículo dado como parte do pagamento fora restituído à requerida, sendo que, em tal oportunidade, a parte autora já havia realizado o pagamento de 06 (seis) parcelas de seu financiamento. Consigna que, apesar disso, a requerida continua na posse do imóvel, tendo, inclusive, permitido a posse indevida de seu ex-namorado. Assinala que, em havendo um confronto entre as quantias adimplidas pela requerida e os débitos de sua responsabilidade, subsiste um saldo devedor no montante de R\$2.933,38. Ademais, sinaliza a ocorrência de esbulho possessório. Por isso, requer, liminarmente, a reintegração na posse do imóvel. No mais, pleiteia a condenação da requerida ao pagamento correspondente à quantia mensal de R\$800,00, a contar de maio de 2021, até a efetiva entrega do imóvel, sem prejuízo de indenização por perdas e danos. Indeferida a reintegração de posse (págs. 32/33). Houve emenda à inicial (págs. 37/38) Citada, a requerida ofertou contestação (págs.

65/69). Sustenta que, por ocasião do negócio jurídico, entregou ao autor, como parte do pagamento, um veículo Honda Fit, 2014. Ressalta que, apesar de o autor ter assumido a responsabilidade quanto ao pagamento das parcelas do financiamento do veículo, ele não o fez. Esclarece que jamais formalizou qualquer distrato com a parte adversa, tampouco abandonou o imóvel, o qual continua em sua posse. Sinaliza que a avença entabulada entre as partes não contempla a possibilidade de reintegração de posse. Ressalta que o veículo jamais lhe fora devolvido. Pontua que houve a venda do automóvel por parte do autor, sendo que, posteriormente, realizou sua “recompra”. No mais, rechaça a pretensão relativa ao pagamento de aluguéis e ainda consigna que a parte autora não detém legitimidade para pleitear os débitos inerentes às prestações do imóvel, IPTU e ao consumo de água. Pugna pela improcedência da ação. Houve réplica (págs. 77/86). É o relatório.”

Ao fim, a r. sentença de fls. 247/252 **JULGOU IMPROCEDENTES os pedidos inaugurais:**

“Ante o exposto, julgo improcedente a demanda. Arcará a parte autora com o pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, os quais, por equidade e, ainda, em observância aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, fixo em R\$3.000,00. Em virtude da concessão dos benefícios da justiça gratuita à parte autora, relativamente aos ônus sucumbenciais, deverá ser observado o disposto no Art. 98, §3º, do CPC. P.I.”

Um recurso de apelação.

Nas suas razões de apelo às fls. 255/264, a parte AUTORA sustenta, em síntese: que adquiriu o imóvel na Rua Padre Gabriel Corrêa nº 188, Residencial Montana, através de financiamento com a Caixa Econômica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Federal, em 25 de janeiro de 2016, realizando benfeitorias no valor de R\$ 45.000,00. Em setembro de 2019, efetuou a venda do imóvel à Apelada Luiza Comotti por R\$ 35.000,00, em que a Apelada assumiria as parcelas vincendas do financiamento e transferiria o débito para seu nome. defende que a sentença deve ser reformada, pois as provas apresentadas são controversas. Alega que a Apelada não cumpriu com os pagamentos assumidos no contrato, referentes ao financiamento, resultando em aumento do saldo devedor e restrições em seu nome. Reitera a alegação de que houve descumprimento contratual consistente no não pagamento, pela compradora Apelada, das parcelas de financiamento, argumentando, ainda, ter juntado provas do descumprimento do contrato, incluindo parcelas inadimplidas e restrições em seu nome, bem como que teria devolvido o veículo dado como parte do pagamento. Por fim, pugna pela reforma da r. sentença vergastada, julgando-se procedentes os pedidos inaugurais.

Recurso tempestivo (fl. 168) e dispensado o preparo, porque foi concedida a gratuidade processual (fl. 32).

Contrarrazões às fls. 268/275.

Não houve expressa oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

A r. sentença é **mantida**.

Cinge-se a controvérsia recursal à reiteração das teses inaugurais, sustentando a parte autora apelante que a ré teria descumprido o contrato de compra e venda, sobrevindo a alegada rescisão verbal da avença. Pugna pela procedência dos pedidos inaugurais.

Sem embargos dos argumentos trazidos a esta sede recursal, razão não assiste à parte autora apelante.

No caso vertente, extrai-se da inicial que, em 05/09/2018, as partes entabularam contrato particular de compromisso de compra e venda, tendo

por objeto o imóvel localizado na Rua Gabriel Correr, 188, Marília/SP, alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal (fls. 72/73).

Depreende-se do referido contrato (fls. 72/73) que as partes convencionaram, como forma de pagamento, que a parte ré apelada efetuaria o pagamento do importe de R\$35.000,00 em espécie, sendo que, além disso, assumiria o saldo devedor do financiamento do imóvel, consoante se infere da cláusula segunda da respectiva avença.

Em consonância ao teor da cláusula 2ª do contrato, não houve demonstração acerca da existência de qualquer saldo pendente de pagamento por parte da requerida, não se cogitando, ainda, eventual descumprimento contratual da parte requerida em razão da não promoção de transferência do contrato de financiamento do imóvel para o seu nome, haja vista que tal obrigação não foi estipulada em qualquer cláusula do negócio jurídico celebrado.

Como bem observou o MM. Juízo *a quo*, “a inicial não fora arregimentada com prova documental atinente ao inadimplemento das parcelas do financiamento do imóvel. Aliás, embora a parte autora às págs. 225/226 tenha sinalizado o inadimplemento do financiamento do imóvel pela parte requerida, o certo é que a prova documental de págs. 230/231 evidenciou o pagamento das parcelas que se encontravam inadimplidas. Além disso e, ainda, considerando o teor da prova documental que instruiu a petição de pág. 195, pode-se afirmar que inexistem nos autos prova firme e segura que revele a subsistência de débito atual relativo ao imóvel junto ao Município de Marília/SP e ao DAEM.”

Outrossim, a despeito da alegação de que teria devolvido o automóvel dado em pagamento do negócio, a r. sentença foi clara ao pontuar:

“Pontue-se, nesse contexto, que, de acordo com as alegações das partes, a requerida teria dado como parte do pagamento um veículo (Honda Fit, ano 2014), o qual estaria vinculado a um contrato de financiamento. Porém, em sede de contestação, a requerida sustentou que a parte autora não teria arcado com

o pagamento das respectivas parcelas do financiamento. Desse modo, a parte autora fora instada a carrear aos autos os comprovantes de pagamento do financiamento (pág. 103, item “a”). Ocorre que, apesar disso, a parte autora se quedou inerte quanto à juntada de aludidos comprovantes, de modo que a justificativa por ela apresentada à pág. 106 não se afigurou como hábil a afastar a necessidade quanto à juntada da prova documental em questão.”

E, embora a parte autora apelante argumente que sobreveio o distrato verbal, a alegação não procede, pois se trata de ponto controvertido em contestação, sendo a tese desacompanhada de qualquer prova documental e ausente pedido de prova oral.

Portanto, a parte autora não se desincumbiu de seu ônus probatório quanto ao alegado desfazimento do negócio, deixando de apresentar elementos probatórios aptos à demonstração do fato constitutivo de seu direito, nada havendo a se reparar na r. sentença de improcedência.

Assim sendo, ratifica-se a respeitável sentença por seus próprios e bem deduzidos fundamentos, nos termos do artigo 252, do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça, segundo o qual, “*nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la*”.

Nesse sentido, a jurisprudência do Colendo STJ tem prestigiado o entendimento de se reconhecer a viabilidade de se adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença (AgRg no AREsp 44161 / RS, Segunda Turma, Rel. Min. Herman Benjamin, julgado em 14/05/2013; AgRg no REsp 1339998 / RS, Quarta Turma, Rel. Min. Raul Araújo, julgado em 15/05/2014; AgRg no AREsp 530121 / SP, Quarta Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 19/08/2014), a ponto de se poder afirmar que “*é predominante a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça em reconhecer a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-o no acórdão,*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum.”
(REsp 662.272-RS).

Por derradeiro, **para evitar a costumeira oposição de embargos declaratórios voltados ao prequestionamento**, tenho por ventilados, neste grau de jurisdição, todos os dispositivos legais citados no recurso interposto. Vale lembrar que a função do julgador é decidir a lide e apontar, direta e objetivamente, os fundamentos que, para tal, lhe foram suficientes, não havendo necessidade de apreciar todos os argumentos deduzidos pelas partes, um a um. Sobre o tema, confira-se a jurisprudência (STJ, EDcl no REsp nº 497.941/RS, Rel. Min. Franciulli Netto, publicado em 05/05/2004; STJ, EDcl no AgRg no Ag nº 522.074/RJ, Rel. Min. Denise Arruda, publicado em 25/10/2004).

Reforçada a sucumbência em sede recursal, ficam majorados os honorários advocatícios a serem suportados pela parte recorrente, que passarão a corresponder ao importe de R\$ 3.500,00, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11, do Código de Processo Civil, ressalvada a gratuidade processual concedida.

Daí porque, ante o acima exposto, pelo meu voto, nos termos retromencionados, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

MARIO CHIUVITE JUNIOR

Relator