



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000285470

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005881-41.2019.8.26.0400, da Comarca de Olímpia, em que é apelante JOSÉ AUGUSTO DE MARCO, são apelados WILQUEM MANOEL NEVES FILHO e FABIOLA CIBELE MINARI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 25 de março de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1005881-41.2019.8.26.0400

Comarca: Olímpia - 3ª Vara Cível

Apelante: José Augusto de Marco

Apelados: Wilquem Manoel Neves Filho e Fabiola Cibeles Minari

Juiza: Maria Heloisa Nogueira Ribeiro Machado Soares

Voto nº 36.350

APELAÇÃO. Ação de obrigação de fazer. Compromisso de compra e venda de imóvel. Prova coligida suficiente para o desfecho da lide. Não comprovado o inadimplemento dos réus, compromissários vendedores. Comprador autor que não demonstrou o pagamento do preço na forma como ajustado no contrato. Exceção de contrato não cumprido pelos apelados. Art. 476 do Código Civil. Mantida a sentença de improcedência. Recurso desprovido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 587/594, que julgou improcedente a ação de obrigação de fazer ajuizada por José Augusto de Marco em face de Wilquem Manoel Neves Filho e de Fabiola Cibeles Minari. Em razão da sucumbência, o autor fora condenado ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Inconformado, apela o autor (fls. 597/622). Preliminarmente, requer a concessão da justiça gratuita e argui cerceamento de defesa, haja vista a “*ocorrência de falso testemunho*” (sic, fls. 614) e a necessidade não só da oitiva de testemunhas como também

de acareação das testemunhas Andre e Mozart “*para avaliação dos falsos depoimentos*” (sic, fls. 616).

No mérito, sustenta, em síntese, que a prova coligida é suficiente para demonstrar não só o pagamento integral do preço (entrega do veículo e compensação dos cheques) como também que os réus não cumpriram a sua obrigação contratual, o que dá azo ao acolhimento do pedido de obrigação de fazer (condenação dos apelados à entrega das chaves do imóvel).

Recurso tempestivo (fls. 596), preparado (fls. 669/670 — opção do apelante à instrução do pedido de justiça, fls. 662/665, decisão irrecorrida) e respondido (fls. 638/659).

É o relatório.

Primeiramente, os autos reúnem elementos de prova suficientes que permitiram o julgamento antecipado de mérito (arts. 355, I, 370 e 371, todos do CPC), o que desnatura a alegação de ocorrência de cerceamento de defesa.

Afinal, a pretensa oitiva de outras testemunhas além daquelas arroladas pelo autor-apelante (fls. 206/207; fls. 268/269, 369/370, e 538/539, em mídias digitais), inclusive com acareação de duas delas (André e Mozart), é manifestamente impertinente/desnecessária para o desfecho da demanda.

Nesse aspecto, em que não há divergências em suas declarações visto que ambas, compromissadas e de forma uníssona, afirmaram em Juízo (i) desconhecimento da relação negocial subjacente entre as partes litigantes e que (ii) André, com intermediação de Mozart, adquiriu o veículo diretamente do autor à época da celebração do contrato entre as partes (fls. 268/269, 369/370, e 538/539, em mídias digitais; fls. 568/572 e 590/592).

Em todo caso, a configuração do crime de falso testemunho não se dá “*ipso facto*”, unicamente em razão da contrariedade da versão dos fatos afirmados em Juízo aos interesses do apelante, tampouco pressupõe dilação instrutória no Juízo Cível para tal fim, mas demanda prévia apuração da suposta prática delitiva em ação penal específica (art. 342, CP) perante o Juízo Criminal competente.

No mais, sopesando as alegações das partes com o arcabouço probatório coligido na demanda, o cenário retratado nos autos revela o seguinte:

Em 19 de agosto de 2019 as partes celebraram o “*instrumento particular de compromisso de compra e venda*” de imóvel, com preço ajustado em R\$ 160.000,00 para pagamento da seguinte forma: a) R\$ 120.000,00, mediante dação em pagamento pelo autor-apelante (adquirente) de um veículo “Toyota Hilux SRV, placas ESA-1813; b) R\$ 40.000,00 representados em dois

cheques de R\$ 20.000,00, cada, com vencimentos em 19 de setembro de 2019 (nº 139) e 19 de outubro de 2019 (nº 140 - fls. 16/19).

Segundo o autor, *“na cláusula 3ª do citado instrumento de compra pactuou-se, que o autor não efetuará a venda do imóvel objeto da presente, pelo prazo de 3 meses, especificando-se que o prazo previsto se iniciou em 19/08/2019 e término em 19/11/2019, além da possibilidade (...) [dos réus reaverem] o imóvel vendido, através da retrovenda, dentro do prazo mencionado. O autor sustenta ter honrado incondicionalmente com a parte que lhe cabia no contrato e ter aguardado pelo prazo de 3 meses para que os réus cumprissem sua obrigação de recompra do imóvel ou da entrega das chaves e o respectivo ingresso do autor na posse do imóvel. Sustenta ainda que após o vencimento do prazo contratual estabelecido sem o cumprimento da obrigação dos réus, o autor por diversas vezes contatou os requeridos para cumprirem a obrigação vencida na forma e no prazo, sem êxito”* (fls. 587).

Daí o pedido para que os requeridos efetuassem a entrega das chaves do imóvel.

Sem razão, contudo.

Afinal, inobstante o teor do “contrato” juntado pelo autor às fls. 25/27 dando conta da suposta “venda” do veículo aos requeridos como parte do pagamento do preço de aquisição do imóvel, certo é que o autor não logrou comprovar que efetivamente houve a

tradição da caminhonete — ato translativo da posse e da propriedade de bens móveis (artigos 1.226 e 1.267, ambos do Código Civil), o que fora peremptoriamente negado na contestação (fls. 119).

Aliás, de se lembrar que o ônus da prova recai sobre o autor já que se atina a fato constitutivo do direito afirmado na inicial (art. 373, I, CPC), até porque não cabe à parte adversa produzir prova de fato negativo (“diabólica”), ou seja, de que não houve a tradição do veículo.

No particular, em que as testemunhas ouvidas em Juízo afirmaram desconhecer a existência do negócio subjacente celebrado entre os litigantes e nenhuma delas confirmou a aludida transferência da propriedade do veículo do autor aos réus, muito menos a posse do automóvel derivada da concretização daquele negócio. E, conforme visto, as testemunhas André e Mozart admitiram em Juízo que André, com intermediação de Mozart, adquiriu o veículo diretamente do autor à época da celebração do contrato entre as partes, a denotar, portanto, que o automóvel “*jamais adentrou na posse dos requeridos*”, conforme bem decidido em Primeiro Grau (fls. 592).

Ademais, em que não houve alteração de titularidade nos registros do Detran conforme documentado às fls. 199/200). Em todo caso, de se lembrar que o registro do veículo no Detran, por si só, “*não tem*

*eficácia translativa de propriedade, servindo apenas a finalidade do controle administrativo e da circulação de veículos”¹. E como, efetivamente, pela tradição, não houve a transferência tanto da posse quanto do domínio do veículo pelo proprietário-autor aos réus (artigos 1.226 e 1.267, ambos do Código Civil) e se o autor não comprova (sequer alega) o pagamento dessa parte do preço *por outra forma de compensação monetária* (fls. 592), se afigura patente seu inadimplemento contratual.*

E quanto a outra parte do preço, o acervo probatório coligido nos autos revela que um dos cheques apresentado no dia seguinte ao vencimento (nº 139) foi devolvido por ausência de provisão de fundos (alínea “11” — fls. 75/76, 135/136). E, ao contrário do sustentado no recurso, não houve ulterior compensação em favor dos beneficiários-réus tampouco depósito em favor de terceiro (fls. 606, 619) uma vez que, de acordo com as informações prestadas pela instituição financeira sacada, o autor, emitente do título, o apresentou “*em 09/10/2019 (...) para regularização da referida alínea e inutilização da cártula*” (fls. 210 — g.n.).

Já em relação ao outro cheque (nº 140), os réus admitiram a compensação (fls. 120, “2.6”). Mas, por conta do inadimplemento do autor (ausência de entrega e transferência do veículo e não compensação do

¹ “Código civil comentado: doutrina e jurisprudência / Claudio Luiz Bueno de Godoy ... [et al.]; coordenação Cezar Peluso. - 16. ed., rev. e atual. · Barueri [SP] : Manole, 2022”, comentários ao artigo 1.268, p. 1.217 (g.n.).

valor indicado no primeiro cheque), resolveram restituir-lhe a importância recebida, o que - até em função da generalidade da impugnação do apelante neste ponto (fls. 605/606, “D”, 620) - está devidamente demonstrado nos comprovantes juntados às fls. 74, reproduzidos às fls. 134.

Nesse cenário, reconhecendo-se que fora o autor-apelante quem incorreu em mora pois, sem a execução da cláusula da retrovenda pelos alienantes no prazo ajustado, não comprovou o pagamento do preço na forma como ajustado no contrato para que os réus lhe entregassem as chaves do imóvel adquirido (condição preestabelecida no pacto), se reconhece que o demandante não poderia exigir o implemento das obrigações dos réus sem que antes cumprisse a sua (art. 476, CC).

Daí porque descabe ao autor exigir dos requeridos o cumprimento do contrato tal qual preconizado pelo artigo 475 do Código Civil já que inexistente inadimplemento contratual pelos réus.

Nesse sentido, *mutatis mutandis*:

“AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA C. C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS – Autora que ajuizou a ação visando a rescisão do instrumento particular de compra e venda de imóvel, sob o fundamento de que o apelado não adimpliu a última parcela pactuada – Sentença de improcedência – Irresignação da autora – Não acolhimento – Hipótese em que a

exigibilidade da última parcela pactuada estava condicionada ao êxito na ação processada sob o nº 422/99, com a consequente regularização da propriedade em favor da vendedora –
Não evidenciado o cumprimento da obrigação da autora ante a simples procedência da ação, sem a respectiva regularização da propriedade em nome da vendedora –
Aplicabilidade da exceção do contrato não cumprido, na forma do artigo 476 do CC – Obrigação de regularização da propriedade para o nome da autora que não pode ser atribuída ao apelado –
Descumprimento integral da condição que torna inexigível a cobrança da última parcela pactuada – Inadimplência do apelado não configurada – Sentença mantida – Recurso desprovido”. (TJSP; Apelação Cível 1007151-78.2021.8.26.0126; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Caraguatatuba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/12/2023; Data de Registro: 04/12/2023) (g.n.).

“APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C.C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. Sentença de improcedência. Parte autora que alega o inadimplemento contratual da parte ré, requerendo a rescisão do contrato. Compromisso particular que estabeleceu a obrigatoriedade de a vendedora apresentar saldo devedor do financiamento do imóvel, o que não ocorreu na hipótese. Posteriormente o saldo foi apurado em R\$ 102.182,41, valor que, considerando-se os pagamentos já realizados em favor da apelante, superava o originalmente acordado pelas partes (fls. R\$

105.000,00). Aplicação da exceção do contrato não cumprido. Apelante que não comprovou nos autos o cumprimento da sua obrigação, impossibilitando a rescisão contratual. Demais pedidos prejudicados. Pedido de aplicação de multa por litigância de má-fé afastado. Sentença mantida. **RECURSO DESPROVIDO**". (TJSP; Apelação Cível 1007543-30.2021.8.26.0510; Relator (a): Coelho Mendes; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/11/2023; Data de Registro: 22/11/2023) (g.n.).

Por essas razões, de rigor a manutenção da r. sentença de Primeiro Grau em sua inteireza.

Por fim, “de acordo com a jurisprudência da Corte Especial do STJ, 'é devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso. [...] (Agint no AREsp 1111767/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em

24/08/2020, DJe 28/08/2020)”².

Nesse diapasão, como consectário do desprovimento do recurso interposto pelo autor, sucumbente, e considerando o grau de zelo, a complexidade, o tempo dispensado na demanda e o trabalho adicional desenvolvido em sede recursal e em atenção aos critérios de razoabilidade e proporcionalidade, de rigor a majoração dos honorários sucumbenciais devidos pelo apelante ao(s) I. Patrono(s) da parte adversa, de 10% para 15% sobre o valor atualizado da causa, na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

Finalmente, consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Isto posto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso de apelação, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora

² STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1879557/RJ, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/03/2021, DJe 04/03/2021.