



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000327420

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004666-57.2024.8.26.0302, da Comarca de Jaú, em que são apelantes CLAUDEMIR GERALDO (JUSTIÇA GRATUITA) e MARIA CRISTINA FIGUEIREDO GERALDO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado J. BOTELHO S/C LTDA,.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO E ANGELA MORENO PACHECO DE REZENDE LOPES.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Processo nº: 1004666-57.2024.8.26.0302
Classe: Apelação Cível
Partes: é apelantes CLAUDEMIR GERALDO (JUSTIÇA GRATUITA) E OUTRO, é apelado J. BOTELHO S/C LTDA.
Foro/Vara de origem: Foro de Jaú - 2ª Vara Cível
Nº do processo na origem: 1004666-57.2024.8.26.0302

VOTO Nº 1004666-57

“APELAÇÃO CÍVEL – REGISTROS PÚBLICOS – REGISTRO DE IMÓVEIS – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - AÇÃO ADJUDICATÓRIA (PRETENSÃO DE OUTORGA DE ESCRITURA DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL) COM CUMULAÇÃO DE PRETENSÃO INDENIZATÓRIA – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA, POR AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE QUITAÇÃO INTEGRAL DO PREÇO AJUSTADO – INCONFORMISMO DOS AUTORES – PRETENSÃO DE NULIDADE DA SENTENÇA, POR CERCEAMENTO DE DEFESA. PRELIMINAR DE INFRAÇÃO AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE SUSCITADA EM CONTRARRAZÕES - REJEIÇÃO. A petição recursal combate o que foi decidido em 1.º grau, de tal modo que cumpre o previsto no art. 1.010, III, do Código de Processo Civil. Preliminar rejeitada.

ARGUIÇÃO DE NULIDADE – REJEIÇÃO. Apelantes que afirmam que não lhes foi facultada a comprovação do pagamento por prova pericial que deveria ser realizada. A prova da quitação de dívida é feita pela exibição de documento ou recibo que traga as informações exigidas pelo art. 320 do Código Civil, pois o devedor que paga tem direito à quitação regular. Prova documental que não é substituída pela perícia, por ausência de necessidade de conhecimento de expert para apreciação do fato (pagamento). Prova documental que deveria ter sido produzida com a petição inicial. Ademais, autores que, em réplica, deixaram de se manifestar sobre a alegação, feita na contestação, de existência de dívida. Ausência de nulidade. Sentença mantida por seus próprios fundamentos. Ônus sucumbenciais aumentados.

RECURSO DESPROVIDO.”

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação em ação adjudicatória, com cumulação de pedido indenizatório, interposto contra a r. sentença de pags. 115/117, que julgou improcedente a pretensão inicial.

Inconformada, a parte apelante argumenta que o julgamento incorreu em cerceamento de defesa, ao não permitir a produção de prova pericial, em razão do julgamento antecipado, sem sequer ser proferido despacho saneador.

Recurso tempestivo e com contrarrazões.

Preparo recursal dispensado, em razão do deferimento do benefício da justiça gratuita à parte apelante.

É o relatório.

Passo ao voto.

Tem-se por inconsistente a preliminar de infringência ao princípio da dialeticidade. A petição recursal combate o que foi decidido em 1.º grau, de tal modo que cumpre o previsto no art. 1.010, III, do Código de Processo Civil.

O recurso não merece provimento.

A sentença deve ser confirmada pelos seus próprios fundamentos, que ficam também adotados como razão de decidir pelo desprovimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal, que dispõe: “*Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la*”.

Cuida-se de ação adjudicatória, na qual os autores pretendem, diante de compromisso de compra e venda de imóvel, obrigar a parte ré a lhes outorgar escritura definitiva de compra e venda de imóvel e a lhes pagar indenização.

A r. sentença rejeitou a pretensão dos apelantes, por ausência de comprovação de quitação integral do preço ajustado.

Na petição inicial, os autores afirmaram haver cumprido todas as suas obrigações.

Na contestação, a apelada demonstrou, por planilha, a existência de dívida, consistente na falta de pagamento, pelos apelantes, de todas as parcelas do preço do imóvel.

Ora, era dos apelantes, enquanto autores, a prova do cumprimento de suas obrigações, pois da apelada, enquanto ré, somente se poderia exigir a comprovação da exigibilidade das obrigações, que decorriam do compromisso firmado.

Os autores, porém, silenciaram sobre a dívida em sua réplica, o que representou aceitação da versão da parte ré, ao deixarem de apresentar os comprovantes do pagamento daquelas parcelas que a ré afirma não terem sido pagas.

Os apelantes afirmam que não lhes foi facultada a comprovação do pagamento por prova pericial que deveria ser realizada.

Sem razão, porém, porque a prova da quitação de dívida é feita pela exibição de documento ou recibo que traga as informações exigidas pelo art. 320 do Código Civil, pois o devedor que paga tem direito à quitação regular.

Essa prova é documental, portanto, e não pode ser substituída pela perícia, por ausência de necessidade de conhecimento de expert para apreciação do fato que seria controvertido, tal é o pagamento.

Essa prova documental deveria ter sido produzida com a petição inicial, mas não foi.

E os autores, ora apelantes, em réplica, deixaram de se manifestar sobre a alegação, feita na contestação, de existência de dívida.

Nesse contexto, ausente a prova documental que deveria ter sido produzida pelos apelantes, impunha-se o julgamento imediato da causa, sendo incabível a produção de prova pericial para a finalidade de provar o pagamento.

Ausente, pois, cerceamento de defesa.

Sem a prova do pagamento, a falta de cumprimento das obrigações pelos adquirentes do imóvel impede que sua pretensão de outorga de escritura seja acolhida.

Em razão do exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Diante do disposto no art. 85, § 11, do CPC, mas atento ao limite previsto no § 2.º desse mesmo dispositivo legal, mantenho os **honorários advocatícios de sucumbência** devidos pela parte recorrente no patamar fixado em 1.º grau, por já estarem no limite máximo previsto na norma, observado o disposto no art. 98, § 3.º, do CPC, diante da concessão dos benefícios da gratuidade da justiça.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES
Relator