



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000333418

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003842-72.2023.8.26.0322, da Comarca de Lins, em que é apelante LUIZ ROBERTO SOARES DE OLIVEIRA, é apelado NATANAEL SIMÕES NUNES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª 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 DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), ALEXANDRE LAZZARINI E EDSON LUIZ DE QUEIROZ.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

GALDINO TOLEDO JÚNIOR

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1003842-72.2023.8.26.0322

Comarca de Lins

Apelante: Luiz Roberto Soares de Oliveira

Apelado: Natanael Simões Nunes

Voto nº 42.321

PROMESSA DE COMPRA E VENDA - Ação de rescisão contratual, c.c. reintegração de posse, ajuizada pelo vendedor - Sentença de parcial procedência - Recurso interposto pelo requerido - Cerceamento de defesa rejeitado - Juiz é o destinatário da prova - Ausência de indício de prova documental válida, que autorizasse a produção de prova testemunhal - Preclusão desta - Adquirente não se desincumbiu do ônus de provar a quitação do preço, ainda que se considere o valor do veículo pelo valor da dação em pagamento - Sentença mantida - Recurso desprovido.

1. Ao relatório constante da sentença de fls. 204/208, acrescento que esta julgou parcialmente procedente a ação de rescisão contratual, cumulada com reintegração na posse para: declarar resolvido o contrato de compra e venda firmado entre as partes (fls. 23/26), em decorrência do inadimplemento contratual pelo requerido, retornando as partes ao estado anterior; reintegrar o requerente na posse do imóvel e condenar a parte ré a desocupar o imóvel supra individualizado no prazo de 30 dias, sob pena de ser promovida a sua desocupação compulsoriamente; condenar o requerente a restituir as quantias pagas pelo requerido a título de quitação do preço, devidamente corrigidas desde cada desembolso, com juros de mora a partir do trânsito em julgado (tema 1002 do STJ); condenar o requerido a pagar ao requerente

indenização pelo tempo de fruição do imóvel, cujo valor deve corresponder ao patamar de 0,5% do valor corrigido do contrato, por mês de ocupação. Como a quantia será calculada em valor atualizado do contrato, não há falar em correção monetária, incidindo juros de mora, mês a mês, desde a data da citação; condenar o requerido a arcar com o pagamento de todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, notadamente o IPTU, além das contas de consumo, todos no período de ocupação. Caso o requerente tenha arcado com pagamento destes encargos no período de ocupação do requerido, inclusive multas, deve este último ressarcir as quantias respectivas, corrigidas monetariamente desde cada desembolso, acrescidas de juros de mora desde a citação, o que será apurado em fase de liquidação desta sentença; condenar o requerido a pagar a multa prevista na cláusula penal do contrato, em valor correspondente a 5% sobre o valor atualizado do contrato, que será corrigido monetariamente; devendo ser adotado, nos cálculos de execução, ou em eventual liquidação de sentença, o disposto nos art. 389, *caput* e parágrafo único, e 406, *caput* e parágrafos, do Código Civil, para que a correção monetária seja calculada pelo IPCA e os juros moratórios pela Taxa SELIC, diminuindo-se desta o valor do IPCA, desconsiderando-se eventuais juros negativos. Sendo as partes credoras e devedoras concomitantemente, possível a compensação de valores. Sucumbente na maior parte, condenou o requerido a

arcar com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, observada a gratuidade judiciária concedida.

Inconformado apela o requerido (fls. 212/228), preliminarmente, alegando cerceamento de defesa, pois não foi dada a oportunidade de produzir prova oral, conforme rol de testemunhas apresentado. No mérito, alega que o valor fora integralmente adimplido, conforme recibos apresentados. Ainda, a nota promissória apresentou vícios insanáveis para a execução, sendo documento temerário que não serve para embasar o presente processo, e o veículo deve ser computado pelo valor dado como pagamento e não pelo valor que o autor aceitou vender a terceiro. Caso assim não se entenda, há direito de retenção pelas benfeitorias realizadas.

Recurso regularmente processado, com oferecimento de contrarrazões (fls. 239/243).

2. Trata-se de ação de rescisão contratual, cumulada com reintegração de posse, ajuizada por Natanael Simões Nunes em face de Luiz Roberto Soares de Oliveira, do compromisso de compra e venda de um imóvel, celebrado em 28/03/2015, pelo valor de R\$ 32.000,00

No entanto, alega que o requerido quitou apenas o valor de R\$ 19.500,00, restando o saldo de R\$

12.500,00, conforme nota promissória, com vencimento em 16/01/2017, cuja ação de execução foi extinta por entender que havia dúvidas quanto ao real valor do débito, que dependeria de ação específica.

Além disso, o requerido ajuizou ação de adjudicação compulsória, mas que foi julgada improcedente por não haver prova da quitação do preço, conforme sentença proferida na ação nº 1000443-69.2022.8.26.0322, com trânsito em julgado em 28/04/2023.

Assim, pretende a rescisão do contrato com a condenação do requerido ao pagamento da multa contratual, dos débitos incidentes sobre o imóvel, taxa de ocupação.

Para julgar parcialmente procedente a ação, entendeu a D. Magistrada que: *“A negociação de compra e venda do imóvel tem o valor de R\$ 32.000,00. Os recibos juntados às fls. 102/108, totalizam o valor de R\$ 31.075,00, entretanto, o autor impugnou o recibo de fl. 103 no valor de R\$ 13.800,00, visto que era referente a um automóvel que foi negociado entre as partes, porém houve desistência da compra. Contudo, diante da prova emprestada juntada às fls. 171/172, que o autor confirma ser verdadeira, Marcos Teófilo Nascimento esclarece que foi ele quem comprou o veículo do requerido, porém pagou o valor de R\$ 10.000,00 ao autor, sendo-lhe informado da dívida existente entre as partes, dessa forma, considerando os recibos não impugnados e*

o valor pago diretamente por Marcos ao autor, o requerido pagou o total de R\$ R\$ 27.275,00, ficando inadimplente no valor de R\$ 4.725,00. Assim, em decorrência do inadimplemento contratual do requerido, impositiva a resolução do contrato. Não há, ademais, indicativo de inadimplemento contratual pelo requerente. Deve o requerido desocupar o imóvel, entregando-o ao requerente livre de pessoas e/ou coisas, e na mesma condição em que lhe fora entregue por ocasião do negócio. Não há falar em indenização por benfeitorias, pois não comprovou o requerido a realização de quaisquer benfeitorias úteis e/ou necessárias passíveis de indenização. Para evitar enriquecimento sem causa, deve o requerente restituir, devidamente corrigido, os valores recebidos do requerido, o que será apurado em fase de liquidação desta sentença.” (fls. 205/206).

Contra esta decisão insurge-se o requerido, sem razão, contudo.

Primeiramente, não há que se falar em cerceamento de defesa pela não produção de prova oral, posto que não seria suficiente para alterar o julgamento da lide.

Segundo orientação oriunda do C. Supremo Tribunal Federal “a necessidade da produção de prova há de ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide implique cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos estão suficientemente líquidos para embasar o

convencimento do magistrado” (RE 101.171-8/SP).

Não se olvide que cabe ao magistrado determinar a produção das provas que entender necessárias e indeferir as que considerar inúteis, sobretudo quando já dispõe nos autos de dados suficientes à formação do seu livre convencimento, não violando os princípios do contraditório, da igualdade de tratamento das partes, ou da ampla defesa.

No caso concreto, o juiz, destinatário das provas, considerou desnecessário o prolongamento da instrução probatória e a antecipação é legítima sempre que todos os aspectos decisivos da causa estiverem suficientemente líquidos para embasar o convencimento do julgador (RTJ 115/789).

Ademais, desnecessário o retorno dos autos à origem para produção de prova oral, pois a prova testemunhal é admissível como subsidiária ou complementar da prova por escrito, nos termos do artigo 227, do Código Civil. Além disso, intimado para apresentar rol de testemunhas e justificar a necessidade de oitiva, o requerido ficou-se inerte, tornando preclusa a produção da prova, inclusive, nada requereu quando da última manifestação de fls. 201/203.

Assim, no caso dos autos, o ônus da prova da quitação do contrato competia ao requerido/adquirente, não sendo possível demonstrá-la através de simples depoimento testemunhal.

No mérito, ainda que se considere a
dação em pagamento do carro pelo valor de R\$ 13.800,00 e não o
valor recebido pelo autor de R\$ 10.000,00 com a venda do carro,
conforme prova emprestada, não está comprovado o
adimplemento total do preço, pois a diferença apontada na
sentença é de R\$ 4.725,00 e a diferença aqui seria de R\$ 3.800,00,
o seja, restaria um débito de R\$ 925,00 sobre o valor total do
preço.

Frise-se que as oito prestações de R\$
4.000,00 deveriam ser pagas a cada 30 dias, a partir de
28/03/2015, ou seja, até novembro de 2015, mas as últimas
prestações foram pagas em abril de 2017, razão pela qual ainda
haveria a incidência de correção e eventuais juros, não se podendo
admitir, portanto, a quitação do negócio.

Melhor sorte não socorre o apelante
quanto às benfeitorias, pois apenas alegou a existência destas de
forma genérica, sem mencionar o que foi realizado, ônus que lhe
competia, conforme entendimento do STJ: *“O deferimento do pleito
de indenização por benfeitorias pressupõe a necessidade
de comprovação da existência delas e da discriminação de forma
correta. A fase de liquidação de sentença não é momento
processual adequado para o reconhecimento
da existência de benfeitorias a serem indenizadas, tendo o objetivo
– apenas – de especificar o quantum debeatur (apuração do valor*

da indenização)." (STJ. 3ª Turma. REsp 1836846-PR, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 22/09/2020 – Info 680).

Dessa forma, a r. sentença deverá ser mantida por seus próprios fundamentos.

Por fim, por força do disposto no artigo 85, § 11º, do Código de Processo Civil, majoro a verba honorária de 10% para 15% sobre o valor da condenação.

3. Ante o exposto, meu voto nega provimento ao recurso.

Galdino Toledo Júnior
Relator