



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000380904

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1019999-28.2023.8.26.0482, da Comarca de Presidente Prudente, em que são apelantes ANA PEREIRA VICENTE (JUSTIÇA GRATUITA), ANTONIO MAIRINK PEREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), JOAO MARTINS PEREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), PAULO MARTINS MAIRINIK (JUSTIÇA GRATUITA), SEBASTIANA MARTINS MAIRINK (JUSTIÇA GRATUITA) e SERGIA MARIA MAIRINQUE MARTINS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados AILTON FABIO DA SILVA e PASCOALINA MAIRINK PEREIRA MOYSES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª 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 BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), J.L. MÔNACO DA SILVA E MOREIRA VIEGAS.

São Paulo, 17 de abril de 2025.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1019999-28.2023.8.26.0482
APELANTES: ANA PEREIRA VICENTE E OUTROS
APELADOS: AILTON FÁBIO DA SILVA E PASCOALINA
MAIRINK PEREIRA DA SILVA
COMARCA: PRESIDENTE PRUDENTE
VOTO Nº 01124

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE COBRANÇA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – RELAÇÃO ENTRE IRMÃOS – VENDA DE IMÓVEL COM LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA CONTENDO CLÁUSULA DE QUITAÇÃO INTEGRAL – ALEGAÇÃO DE INADIMPLEMENTO PARCIAL E VÍCIO DE CONSENTIMENTO – ESCRITURA PÚBLICA POSSUI PRESUNÇÃO RELATIVA (JURIS TANTUM), MAS EXIGE PROVA ROBUSTA PARA SER ELIDIDA – ÔNUS DA PROVA DOS AUTORES (ART. 373, I, CPC) NÃO CUMPRIDO – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Trata-se de **RECURSO DE APELAÇÃO** interposto por ANA PEREIRA VICENTE e outros contra a sentença que, nos autos da ação de cobrança cumulada com indenização por danos morais, julgou improcedentes os pedidos formulados em face de AILTON FÁBIO DA SILVA e PASCOALINA MAIRINK PEREIRA DA SILVA.

Irresignados os autores alegam que, embora tenham

lavrado escritura pública de venda e compra do imóvel herdado, firmaram com os apelados acordo verbal no sentido de que o preço seria pago posteriormente, após obtenção de financiamento. Sustentam que não receberam integralmente os valores prometidos e que houve abuso da confiança familiar. Pleiteiam a condenação dos réus ao pagamento das diferenças devidas e de indenização por danos morais.

A sentença recorrida reconheceu que a escritura pública, firmada por todos os coproprietários, contém cláusula expressa de quitação integral do preço, e que os autores não se desincumbiram de demonstrar o inadimplemento alegado. Por isso, julgou improcedente a ação, condenando os autores ao pagamento das custas e honorários, com observância da gratuidade concedida.

Nas razões recursais, os apelantes reiteram os argumentos da inicial e pleiteiam a reforma total da sentença.

Recurso tempestivo, preparado pela co-autora SEBASTIANA MARTINS MAIRINK, com contrarrazões às fls. 592/601.

Observado o prazo estabelecido pela Resolução nº 772/2017 do Egrégio Tribunal de Justiça não há oposição ao julgamento virtual.

Distribuído o recurso ao Des. ERICKSON GAVAZZA MARQUES, integrante desta 5ª Câmara de Direito Privado

desta Corte, o processo foi redistribuído a este Relator, nos termos da Portaria de Designação nº 03/2025, com conclusão dos autos em 16/01/2025.

É o relatório.

Bem examinada a questão posta em Juízo, vê-se que a irresignação recursal não comporta provimento.

A controvérsia diz respeito à suposta existência de um acordo verbal paralelo à escritura pública de compra e venda lavrada em 21/12/2018, no qual os apelados, teriam assumido a obrigação de realizar os pagamentos individualizados aos demais coproprietários do imóvel após obtenção de financiamento, o que não teria ocorrido integralmente.

Contudo, consta expressamente da escritura pública a cláusula de quitação integral e irrevogável do preço da venda, o que confere ao instrumento presunção de veracidade, conforme dispõe o art. 215 do Código Civil, vide fls. 244.

Embora tal presunção seja *juris tantum* e possa ser afastada por prova em contrário, é pacífico o entendimento jurisprudencial de que a parte que alega fato modificativo, impeditivo ou extintivo do direito consagrado na escritura pública deve produzir prova robusta para infirmar seu conteúdo.

O Superior Tribunal de Justiça já assentou orientação de que a quitação constante de escritura pública não tem força absoluta, mas exige prova concreta para ser desconstituída (REsp 1.288.552/MT). Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL - EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL CONSISTENTE EM CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ESCRITURA PÚBLICA AQUISITIVA OUTORGADA POR TERCEIROS ANTIGOS PROPRIETÁRIOS DIRETAMENTE AO COMPRADOR, A PEDIDO DO VENDEDOR, PROPRIETÁRIO DE FATO - PREÇO E QUITAÇÃO FICTÍCIA CONSTANTE NO DOCUMENTO PÚBLICO QUE NÃO RETIRA A EXIGIBILIDADE DA OBRIGAÇÃO PACTUADA COM O VERDADEIRO PROPRIETÁRIO - DECLARAÇÕES DAS PARTES AO OFICIAL DE REGISTRO QUE POSSUEM PRESUNÇÃO RELATIVA DE VERACIDADE ADMITINDO-SE PROVA EM CONTRÁRIO - INSURGÊNCIA DO EMBARGANTE. CINGE-SE A CONTROVÉRSIA ACERCA DA INTERPRETAÇÃO E ALCANCE DOS ARTS.215, CAPUT, E 216 DO CÓDIGO CIVIL VIGENTE, ESPECIFICAMENTE, NO CASO ORA EM EXAME, SE A ESCRITURA PÚBLICA OSTENTA PRESUNÇÃO ABSOLUTA (JURE ET DE JURE) OU RELATIVA (JURIS TANTUM) DE VERACIDADE E SE POR INSTRUÇÃO PROBATÓRIA É POSSÍVEL ELIDIR A FORÇA PROBANTE DO INSTRUMENTO 1. A FÉ PÚBLICA ATRIBUÍDA AOS ATOS DOS SERVIDORES ESTATAIS E AOS DOCUMENTOS POR ELES ELABORADOS, NÃO TEM O CONDÃO DE ATESTAR A VERACIDADE DO QUE É TÃO SOMENTE DECLARADO, DE ACORDO COM A

VONTADE, BOA OU MÁ-FÉ DAS PARTES, POIS A FÉ PÚBLICA CONSTITUI PRINCÍPIO DO ATO REGISTRAL QUE PROTEGE A INSCRIÇÃO DOS DIREITOS, NÃO DOS FATOS SUBJACENTES A ELE LIGADOS.1.1 AS DECLARAÇÕES PRESTADAS PELAS PARTES AO NOTÁRIO, BEM AINDA O DOCUMENTO PÚBLICO POR ELE ELABORADO, POSSUEM PRESUNÇÃO RELATIVA (JURIS TANTUM) DE VERACIDADE, ADMITINDO-SE PROVA EM CONTRÁRIO. PRECEDENTES. 2. A QUITAÇÃO, QUANDO CONSIDERADA FICTA, EXARADA PARA FINS DE TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE, EXIGE PROVA DO PAGAMENTO PARA QUE SEJA REPUTADA CONSUMADA. 2.1 CONSOANTE DELINEADO PELA CORTE LOCAL, COM AMPARO NOS ELEMENTOS DE CONVICÇÃO DOS AUTOS, INVIÁVEL CONFERIR O ATRIBUTO DE PROVA PLENA, ABSOLUTA E INCONTESTÁVEL À ESCRITURA AQUISITIVA - COMO PRETENDE A INSURGENTE - A FIM DE DESCONSTITUIR A EXIGIBILIDADE DO CRÉDITO EXECUTADO, POIS NO DOCUMENTO NÃO CONSTA PAGAMENTO ALGUM NA PRESENÇA DO SERVIDOR CARTORÁRIO AO EXEQUENTE OU AOS ANTIGOS PROPRIETÁRIOS E, POR CONSEQUÊNCIA, NÃO EXISTE RELAÇÃO DIRETA, OU PREJUDICIAL, ENTRE O QUE FOI DECLARADO NA ESCRITURA E A OBRIGAÇÃO DE PAGAR ASSUMIDA PELA RECORRENTE PERANTE O EXEQUENTE NO CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.2.2 O ACOLHIMENTO DA PRETENSÃO RECURSAL, NO SENTIDO DE ATRIBUIR VALIDADE ABSOLUTA ÀS DECLARAÇÕES CONSTANTES NA ESCRITURA PÚBLICA, PARA ELIDIR A EXIGIBILIDADE DO TÍTULO EXEQUENDO, DEMANDARIA O REEXAME DO CONJUNTO

FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS, PROVIDÊNCIA VEDADA A ESTA CORTE SUPERIOR EM RAZÃO DO ÓBICE DA SÚMULA Nº 7/STJ.2. PARA CARACTERIZAÇÃO DO DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL CONSTANTE NA ALÍNEA C DO PERMISSIVO CONSTITUCIONAL É NECESSÁRIO QUE A PARTE RECORRENTE APRESENTE PARADIGMAS DE MESMA SIMILITUDE FÁTICA CONSOANTE PREVISÃO DOS ARTIGOS 541, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC E 255, §§ 1º E 2º, DO RISTJ, O QUE NÃO OCORRE NO CASO, INVIABILIZANDO O CONHECIMENTO DO RECLAMO NO PONTO. 3. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NA EXTENSÃO, DESPROVIDO.

(STJ - RESP 1288552 / MT, RELATOR(A): MINISTRO MARCO BUZZI (1149), T4 - QUARTA TURMA, DATA DE JULGAMENTO: 23/11/2020, DATA DE PUBLICAÇÃO: 01/12/2020).

A quitação constante de escritura pública não possui força absoluta, mas sim uma presunção relativa de veracidade, o que significa que pode ser contestada por provas concretas que demonstrem a falsidade das declarações. A escritura pública é um documento que goza de fé pública, mas essa fé não é absoluta e admite prova em contrário. Para desconstituir a quitação, é necessário apresentar evidências que demonstrem a inexistência do pagamento ou a falsidade das informações contidas na escritura.

Além disso, a quitação considerada ficta, que é utilizada para fins de transferência de propriedade, requer prova do pagamento para ser considerada válida. A mera afirmação de má-fé ou a

incapacidade econômico-financeira de uma das partes, sem provas concretas, não é suficiente para elidir a declaração de quitação inserta na escritura pública. A participação de todos os envolvidos no ato notarial é essencial para contestar a veracidade da quitação.

No caso dos autos, os autores não produziram qualquer documento autônomo, recibo, contrato, mensagem, e sequer requereram a produção de prova oral que pudesse indicar a existência de ajuste diverso. A alegação de que a escritura foi firmada com base em confiança familiar e promessa futura, embora compreensível sob o aspecto humano, não encontra amparo probatório nos autos.

Assim, à luz do art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil, cabia aos autores o ônus de comprovar o inadimplemento parcial do preço pactuado, o que não ocorreu. A ausência de prova impede a procedência da ação, sobretudo diante da formalização regular do negócio em escritura pública.

Por fim, não há falar em dano moral indenizável, diante da inexistência de ilicitude comprovada ou de conduta dolosa ou abusiva dos apelados.

Logo, o conjunto probatório não permite infirmar a presunção de veracidade da escritura pública, tampouco evidencia qualquer ilicitude capaz de ensejar reparação moral. A pretensão dos autores, embora lastreada em sentimentos legítimos de frustração familiar, carece de elementos jurídicos objetivos para ser acolhida. A

ausência de prova concreta sobre o inadimplemento reforça a adequação e justiça da sentença recorrida, a qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

De qualquer modo, seja como for, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (AgRg nos EDcl no REsp 966229/RS, Rel. Min. OG Fernandes, 6ª Turma, DJe. 18/02/2013).

Por tais fundamentos, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO**, mantendo-se integralmente a r. sentença de primeiro grau.

Nos termos do artigo 85, §11, do CPC, majoram-se os honorários advocatícios para 12% sobre o valor da causa, observada a gratuidade da justiça, cuja exigibilidade ficará suspensa, nos moldes do art. 98, §3º, do CPC.

Adverte-se às partes, *permissa venia*, que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais taxativas ou com nítido intuito infringente poderá ensejar a imposição da multa prevista pelo art. 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É como se vota.

OLAVO PAULA LEITE ROCHA
RELATOR