



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000386135

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001596-54.2023.8.26.0306, da Comarca de José Bonifácio, em que são apelantes GERALDO GARCIA RODRIGUES e ROSIMEIRE APARECIDA OUVI RODRIGUES, é apelado PAULO CESAR SOUZA OHY (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 1ª 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 Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 22 de abril de 2025

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Comarca: José Bonifácio

Apelação n. 1001596-54.2023.8.26.0306

Apelantes: GERALDO GARCIA RODRIGUES e outro

Apelado: PAULO CESAR SOUZA OHY

Voto n. 12093

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame 1. Recurso de apelação interposto contra sentença que condenou os réus ao estorno de R\$ 75.000,00, corrigidos e atualizados, com juros de mora de 1% ao mês, desde a citação, em favor do autor. Os réus alegam inexistência de saldo devedor. II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar a existência de saldo devedor de R\$ 75.000,00, considerando as tratativas realizadas entre as partes. III. Razões de Decidir

3. A preliminar de ausência de impugnação específica foi afastada, pois o recurso permite o conhecimento do inconformismo dos réus. 4. A prova documental indica que o imóvel foi transferido por valor superior ao saldo devedor, confirmando a existência do débito de R\$ 75.000,00. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A existência de saldo devedor de R\$ 75.000,00 foi confirmada pelas provas documentais. 2. A sentença de procedência não comporta reparos. Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 487, inciso I; art. 85, §2º e §11. Jurisprudência Citada: STJ, AgRg no AREsp nº 1304723, Rel. Min. Reynaldo Soares da Fonseca, T5 Quinta Turma, j. 18.10.2018.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 244/250, cujo relatório adoto, que julgou procedente o pedido inicial para condenar os réus, solidariamente, no estorno da quantia correspondente a R\$ 75.000,00, corrigida e atualizada pela tabela prática do TJ/SP, com incidência de juros de mora de 1% ao mês, tudo a contar da data da citação, em favor do autor.

Segundo os apelantes-réus, a sentença merece ser reformada, alegando, em síntese, a inexistência de saldo devedor no valor de R\$ 75.000,00, pelo que a improcedência da ação é medida que se impõe (fls. 269/275).

Recurso tempestivo, preparado (fls. 276/277 e 305/306) e com apresentação de contrarrazões pelo apelado (fls. 281/289).

Houve oposição ao julgamento virtual (fl. 295).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

Primeiramente, afasto a preliminar de ausência de impugnação específica aventada pelo autor, ora apelado, nas contrarrazões recursais, vez que o recurso interposto pelos réus permite o conhecimento de seu inconformismo.

Nessa toada, a Corte Superior assim prolatou:

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. TRIBUNAL DO JÚRI. IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DA SENTENÇA. OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. INEXISTÊNCIA. LEGÍTIMA DEFESA. SÚMULA N. 7/STJ. RECURSO DESPROVIDO. 1. A mera repetição, no recurso de apelação, dos termos da petição inicial ou da contestação, não é fator suficiente a ensejar o não conhecimento do recurso por ofensa ao princípio da dialeticidade. Precedentes. 2. A análise acerca da ocorrência de legítima defesa implica o reexame do material fático-probatório dos autos, providência inadmissível na via do recurso especial. Óbice do enunciado n. 7 da Súmula desta Corte. 3. Agravo regimental desprovido.” (STJ AgRg no AREsp: 1304723 RS 2018/0135529-4, Relator: Ministro REYNALDO SOARES DA FONSECA, Data de Julgamento: 18/10/2018, T5 QUINTA TURMA, Data de Publicação: DJE 26/10/2018).

Portanto, rejeito a preliminar suscitada e passo à análise do mérito recursal.

Cuida-se de ação de cobrança por meio da qual o autor alegou ser credor dos réus no montante nominal de R\$ 75.000,00, decorrente da diferença de valores na negociação de um imóvel registrado sob a matrícula nº 11.726 do Cartório de Registro de Imóveis de José Bonifácio/SP (fls. 14/21). Afirmou que referido bem foi entregue aos réus, ora apelantes, como forma de pagamento do valor de R\$ 450.000,00, com o propósito de quitar uma dívida existente em favor dos réus no importe de R\$ 375.000,00. Essa dívida, por sua vez, teria origem na aquisição, pelo autor, de outro imóvel dos réus, registrado sob a matrícula nº 32.540 do mesmo cartório, cuja compra ocorreu em 18.06.2021, pelo valor de R\$ 625.000,00 (fls. 11/13).

Apresentada defesa (fls. 155/174) e, após o deslinde processual, sobreveio sentença de procedência, nos seguintes termos:

“Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido inicial formulado por PAULO CESAR SOUZA OHY em face de GERALDO GARCIA RODRIGUES e ROSIMEIRE APARECIDA OLIVI RODRIGUES, com resolução do mérito, nos termos do Art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil para CONDENAR os requeridos, solidariamente, a pagar ao autor a quantia de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), corrigida e atualizada pela tabela prática do TJ/SP, com incidência de juros de mora de 1% ao mês, tudo a contar da citação. Condeno, ainda, a parte ré ao pagamento das custas e despesas processuais eventualmente despendidas pela parte vencedora, bem como dos honorários



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

advocatícios em favor do patrono do autor, que fixo em 10% (dez por cento) do valor da condenação, nos termos do Art. 85, §2º, do CPC.”

A insurgência recursal dos réus consiste na própria existência do débito apontado na petição inicial, qual seja, R\$ 75.000,00, considerando as tratativas realizadas entre as partes.

Pois bem.

Incontroverso nos autos que as partes celebraram, em 18.06.2021, um contrato de compromisso de compra e venda referente ao imóvel registrado sob a matrícula nº 32.540 do Cartório de Registro de Imóveis de José Bonifácio/SP (fls. 11/12). Pelo referido negócio, o autor-apelado obrigou-se ao pagamento do montante de R\$ 625.000,00, do qual quitou a quantia de R\$ 250.000,00, conforme recibo juntado à fl. 13, restando um saldo devedor de R\$ 375.000,00 em favor dos réus. Para saldar esse valor, consta que o autor ofereceu aos réus um outro imóvel, matriculado sob nº 11.726, estimado em R\$ 450.000,00, ou seja, montante superior ao saldo devedor, resultando, portanto, na diferença de R\$ 75.000,00 a ser devolvida pelos réus ao autor.

Não obstante, os apelantes afirmam que aceitaram o imóvel de matrícula nº 11.726 pela quantia de R\$ 375.000,00 e não de R\$ 450.000,00, de forma que inexistente saldo devedor a ser restituído ao autor. Sustentam, ainda, que não há qualquer prova nos autos de que o apelado tenha repassado o aludido imóvel a eles pelo valor de R\$ 450.000,00.

Fato é que, em que pese o esforço argumentativo dos apelantes, razão não lhes assiste. Isto porque a prova documental produzida nos autos, mais precisamente o contrato de fls. 22/23, aponta que os apelantes transferiram o imóvel de matrícula nº 11.726 a seu filho, *Danilo Olivi Rodrigues*, e à esposa deste, *Bruna Yukie Takau Elias Rodrigues*, pelo montante de R\$ 460.000,00, logo após a transação realizada entre as partes. Causa estranheza que um imóvel de suposto valor de R\$ 375.000,00 tenha sido alienado ao filho dos réus em tão curto período de tempo e valorizado cerca de R\$ 85.000,00. Saliento, ademais, que o bem foi repassado ao filho dos apelantes, sem que houvesse o pagamento do saldo devedor de R\$ 75.000,00 ao autor (fl. 20).

Designada audiência de instrução, a testemunha *Oswaldo Lemes da Silva Neto*, ouvida em comum por ambas as partes, prestou depoimento cujo conteúdo diverge significativamente das demais provas constantes nos autos. Além disso, suas declarações revelaram-se contraditórias em relação aos próprios termos do contrato de fls. 22/23 ao qual ele próprio anuiu, já que era o proprietário do imóvel de matrícula 11.726 à época das transações. Com efeito, a cláusula 2 do referido contrato estipula que o valor de pagamento por meio da dação do imóvel de matrícula nº 11.726 seria de R\$ 450.000,00. Por outro lado, a certidão de matrícula do imóvel, constante das fls. 14/21, aponta uma estimativa de valor de aproximadamente R\$ 460.000,00 (fl. 20). Este valor é corroborado pelos registros de compra e venda e pelas operações de alienação fiduciária, sendo que alguns desses registros foram efetivados pela própria testemunha *Oswaldo*, conforme demonstrado nas matrículas R.25 e R.26.

Assim, em face de todo o conjunto probatório



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

constante nos autos e das tratativas estabelecidas entre as partes, entendo que os réus possuem um débito no valor de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) a ser pago em favor do autor, pelo que a sentença não comporta qualquer reparo.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de 15% sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais. Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora