



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000399107

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011274-04.2023.8.26.0077, da Comarca de Birigüi, em que é apelante JEFFERSON TIAGO FERNANDES PEREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ISABELA MARIA ROCHA GIORDANO (JUSTIÇA GRATUITA).

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), COELHO MENDES E JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Processo nº: 1011274-04.2023.8.26.0077

Classe: Apelação Cível

Partes: é apelante JEFFERSON TIAGO FERNANDES PEREIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ISABELA MA-RIA ROCHA GIORDANO (JUSTIÇA GRATUITA)

Foro/Vara de origem: Foro de Birigüi - 3ª Vara Cível

Nº do processo na origem: 1011274-04.2023.8.26.0077

VOTO Nº 1011274-04

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou parcialmente procedente o pedido para condenar o réu ao pagamento do saldo remanescente do débito contratual, condenando ambas as partes ao pagamento das custas e honorários advocatícios.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se houve pagamento integral do preço do imóvel por parte do apelante, após o cancelamento da permuta entre as partes.

III. Razões de Decidir

3. A sentença deve ser confirmada, pois o apelante não comprovou fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da apelada, conforme art. 373, inciso II, do CPC.

4. A prova da quitação é exclusivamente documental, conforme art. 320 do Código Civil, e os recibos anteriores à data pactuada não podem ser considerados.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A ausência de comprovação documental do pagamento integral do preço do imóvel impede a modificação da sentença. 2. Os pagamentos efetuados antes do contrato não são válidos sem ressalva expressa.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 487, inciso I; art. 373, inciso II; art. 85.º, n.º 11; Art. 98, § 3.º.

Código Civil, art. 320.

Vistos.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de pags. 165/167, cujo dispositivo a seguir se colaciona:

“Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido formulado por ISABELA MARIA ROCHA GIORDANO em face de JEFFERSON TIAGO FERNANDES PEREIRA para o fim de condenar o requerido ao pagamento do débito contratual remanescente, nos moldes da fundamentação. Por conseguinte, julgo extinto o processo, com apreciação do mérito, com fulcro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Condeno ambas as partes ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da causa atualizado, tudo na proporção de metade para cada, observada a gratuidade da justiça deferida a ambos.”

Inconformada, a parte apelante argumenta que houve permuta de imóvel entre as partes e alega que, cerca de 30 dias após a negociação, a apelada se arrependeu do negócio e, por isso, o apelante propôs a compra do imóvel pelo valor de R\$ 90.000,00, sustentando que os pagamentos já estavam sendo realizados desde abril de 2022. Pede a inversão do julgado, para que se decrete a improcedência da ação, visto que não há dívida a ser quitada pelo apelante oriunda da referida renegociação e a condenação da parte autora por litigância de má-fé.

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.

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”*.

A questão discutida refere-se à compra do imóvel da parte autora pelo réu, após o cancelamento da negociação da permuta do respectivo imóvel.

No presente caso, embora conste no contrato firmado entre as partes o preço do imóvel correspondente a R\$ 90.000,00, a ser pago em 36 parcelas de R\$ 2.500,00, todo dia 10 de cada mês, a partir de 10 de outubro de 2022, o apelante sustenta que o pagamento das parcelas já estava sendo efetuado desde abril de 2022.

Todavia, não há como acolher a versão do apelante, pois não comprovou, nos autos, fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da apelada, nos termos art. 373, inciso II, do Código de Processo Civil, visto que incumbia ao réu provar o pagamento integral do valor do imóvel.

A prova da quitação é exclusivamente documental, consoante dispõe o art. 320 do Código Civil: *“A quitação, que sempre poderá ser dada por instrumento particular, designará o valor e a espécie da dívida quitada, o nome do devedor, ou quem por este pagou, o tempo e o lugar do pagamento, com a assinatura do credor, ou do seu representante.”*

Destarte, não podem ser considerados, como prova de pagamento, os recibos referentes a pagamentos efetuados anteriormente à data de início do pagamento do preço, pactuada entre as partes, diante da ausência de ressalva expressa no contrato.

Por fim, o depoimento de informante colhido em audiência é irrelevante para elucidação dos fatos, diante do interesse na solução da lide em favor de uma das partes.

Por isso, é que se reconhece que a r. sentença bem apreciou os fatos e chegou à solução adequada para a lide, visto que, diante da ausência de comprovação do pagamento integral da dívida, o saldo remanescente é devido pelo apelado, devendo ser desconsiderado o pagamento efetuado por este à parte autora, anteriormente ao instrumento de compromisso de compra e venda de pags. 13/14, e abatidos do respectivo saldo os valores reconhecidos como pagamento parcial apontados na sentença.

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

Diante do disposto no art. 85, § 11, do CPC, majoro os ***honorários advocatícios de sucumbência*** devidos pela parte recorrente para ***15% do valor atualizado da causa***, observado o disposto no art. 98, § 3.º, do CPC, diante da concessão dos benefícios da gratuidade da justiça.

EDUARDO FRANCISCO MARCONDES
Relator