



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000404105

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000135-19.2022.8.26.0456, da Comarca de Pirapozinho, em que é apelante EDSON DE ALMEIDA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JOÃO MENDES BARRETO (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 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 Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente) E CLAUDIO GODOY.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1000135-19.2022.8.26.0456

Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado

Relator: Antonio Carlos Santoro Filho

Apelante: Edson de Almeida

Apelado: João Mendes Barreto

Comarca: Pirapozinho – 2ª Vara

Juíza prolatora: Cristina Elena Varela Werlang

Voto nº 435

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. PROCEDÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame:

1. Recurso de apelação interposto em ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de tutela antecipada. João Mendes Barreto alega que adquiriu de Edson de Almeida um lote urbano por meio de contrato de permuta, mas o réu não transferiu o imóvel após a regularização documental. O autor já alienou o bem a terceiro com anuência do réu, mas a falta de outorga da escritura pública impede a regularização da venda.

II. Questão em Discussão:

2. A questão em discussão consiste em verificar: (i) se o autor tem direito à outorga da escritura pública do imóvel, e (ii) se o réu pode alegar exceção do contrato não cumprido devido ao inadimplemento da parcela final e à alegada não transferência do caminhão.

III. Razões de Decidir:

3. O pagamento da última parcela estava condicionado à liberação da documentação do imóvel, conforme disposto em contrato. 4. O caminhão já estava na posse do réu quando foi furtado, conforme boletim de ocorrência. Não há prova de inadimplemento contratual por parte do autor.

IV. Dispositivo e Tese:

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A condição suspensiva de exigibilidade da parcela final impede a aplicação da exceção do contrato não cumprido por parte do réu. 2. A tradição do caminhão (e portanto da propriedade do bem móvel) foi efetivada, conforme evidências nos autos, sendo de rigor o acolhimento ao pleito inicial.

Legislação Citada:

Código Civil, art. 476, art. 472.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível 4031072-90.2013.8.26.0224, Rel. Alcides Leopoldo, 1ª Câmara de Direito Privado, j.

23.08.2016.

TJSP, Apelação Cível 1002229-84.2022.8.26.0408, Rel. Vito Guglielmi, 6ª Câmara de Direito Privado, j. 24.09.2024.

Trata-se de recurso de apelação interposto em sede de ação de obrigação de fazer cumulada com pedido de tutela antecipada ajuizada por João Mendes Barreto em face de Edson de Almeida.

O requerente alega, em síntese, que adquiriu junto ao réu, por meio de contrato de permuta de bem móvel por imóvel, lote urbano situado em Pirapozinho-SP, no valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais). Assim teria pactuado o pagamento ao requerido de forma híbrida, sendo: “a) Veículo Fiat Strada Adventure Flex, ano 2.006 e modelo 2.007, cor prata, placa DFW 5732 no valor de R\$ 28.000,00; b) Caminhão Mercedes Benz L 1113, cor amarela, placa BTT 5950, no valor de R\$ 35.000,00; c) R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) em moeda corrente; d) R\$ 12.000,00 (doze mil reais), por meio de um cheque com data aprazada para 90 dias para a compensação, condicionando à liberação da documentação do imóvel e em caso de não liberação o pagamento seria efetuado desta cártula somente quando da liberação e transferência do imóvel”. Relata, ainda, que estava ciente da necessidade de aguardar a realização de inventário em relação à anterior proprietária do imóvel até a efetiva transferência do imóvel ao requerido, e este, por sua vez, transferiria ao autor a propriedade do imóvel após o pagamento do valor pendente de quitação. Aduz, então, que ao ter conhecimento da regularização do imóvel, contatou o requerido, contudo este não demonstrou interesse em transferir o imóvel para o autor. Sustenta, por fim, que já alienou o bem a terceiro com anuência do requerido, porém a atitude deste de não outorgar a escritura pública de compra e venda em nome do autor está impedindo a regularização da venda.

Pretende, portanto, a condenação do réu à realização da outorga da escritura pública do imóvel urbano em seu favor.

O réu, então, apresentou contestação (fls. 144/152). Defende, em suma, a ilegitimidade ativa do autor e a falta de interesse processual. No mérito aduz que o requerente não lhe pagou o valor remanescente de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), tampouco transferiu o caminhão para seu nome. Sustenta, por fim, que

procurou o autor para regularizar a situação, porém este não demonstrou mais interesse em seguir com o pactuado.

Réplica foi oferecida (fls. 178/186). Argumenta que o próprio requerido reconhece que houve a sua anuência quando da venda do imóvel pelo autor a terceira pessoa, sendo inequívoco, portanto, que o bem já não mais lhe pertencia. Sustenta, por fim, que não se opõe ao adimplemento do débito restante, inclusive deseja regularizar a avença mediante o cumprimento de todas as obrigações pendentes, o que será feito mediante anuência do requerido em adimplir a sua contrapartida.

A r.. Sentença em fls. 249/252 julgou procedente o pedido para determinar a transmissão da propriedade do imóvel ao autor, mediante o pagamento de todos os impostos e taxas, após a confirmação da disponibilização da parcela remanescente de R\$ 12.000,00 (doze mil reais).

O requerido se insurge em face do julgado (fls. 255/261). Aduz que o descumprimento do contrato por parte do requerente, consubstanciado no inadimplemento da parcela final e na ausência de transferência do caminhão para o apelante, justificam o distrato do negócio. Sustenta, nesse sentido, a aplicação do instituto da exceção do contrato não cumprido. Alega, ainda, que, em momento oportuno tentou regularizar a transferência do imóvel, porém o apelado se negou a cumprir o acordo. Argumenta que, atualmente, frente à impossibilidade de cumprimento integral do contrato, o negócio deve ser rescindido.

O autor apresentou contrarrazões (fls. 265/272). Reiterou, em suma, que o pagamento da parcela final da quantia seria realizado quando da liberação da documentação do imóvel, que aguardava regularização de inventário. Afirma, ainda, que houve a devida entrega do caminhão.

Recurso tempestivo e dispensado o preparo, considerando a concessão dos benefícios da assistência judiciária gratuita ao apelante (fl. 234).

É o relatório.

VOTO.

Respeitada a argumentação do recorrente, a irresignação não comporta acolhimento.

Conforme se observa do contrato de permuta de bem móvel por imóvel celebrado entre as partes em 19/10/2012 (fls. 47/50), o pagamento, por parte do apelado, da última parcela do acordo, no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), estava *condicionado à liberação da documentação do imóvel*. Vejamos:

“Da entrega dos bens

Os Permutantes (B): entrega ao permutante (A) a posse e a propriedade do imóvel, podendo o mesmo desde já usar o bem, sendo que quando do desmembramento e da liberação dos demais gravames o mesmo passará a escritura de compra e venda para o permutante (A) ou para quem este indicar.

O permutante (A) entrega neste ato a posse e a propriedade dos veículos, sendo que *os recibos de compra e venda bem como o pagamento da parcela de R\$ 12.000,00 serão entregues somente quando da liberação da documentação do imóvel (escritura e registro).*” – fl. 48.

O próprio apelado, inclusive, reconhece em exordial a ausência de pagamento da referida importância, manifestando seu interesse em quitar o preço ajustado entre as partes (fls. 4).

A despeito da alegação do apelante, portanto, é certo que, enquanto pendente a condição suspensiva de exigibilidade da parcela, pactuada pelas próprias partes, o valor não era devido pelo apelado, não havendo que se falar, por conseguinte, em oposição da exceção do contrato não cumprido *por parte do apelante*, mas sim do apelado.

Tal intelecção, ademais, decorre de mera aplicação do artigo 476 do Código Civil:

Art. 476. Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do

outro.

De mesma forma, embora sustente que o apelado não teria transferido a propriedade do caminhão Mercedes Benz L 1113, placa BTT 5950, para o apelante, observa-se que, conforme boletim de ocorrência de fls. 172/173, elaborado e acostado aos autos pelo próprio réu, *o bem já estava em sua posse quando fora furtado*, em 16/07/2013:

“(...) estacionou seu caminhão na Av. Cuiabá, próximo ao posto JM nesta cidade e *ficou vários dias estacionado na via pública*, na data de ontem a tarde quando foi pegar o seu caminhão, pessoa desconhecida havia furtado o seu caminhão. *Documentos e chaves em poder da vítima.*”

Tal circunstância coaduna-se, ainda, com o trecho já exposto do contrato, no sentido de que haveria a transferência, na data de formalização do instrumento, da posse e da propriedade dos veículos (flsl. 48). Logo, operada a tradição do móvel, concretizou-se a transferência, também, de sua propriedade.

Ressalte-se, ademais, que o autor firmou, em data posterior (16/01/2014) e *com anuência do requerido*, conforme demonstrado em fls. 46, contrato de compra e venda do referido imóvel com terceiro (fls. 44/46), de modo a infirmar as alegações do apelante e a ratificar o cumprimento, por parte do apelado, do acordo nos termos outrora pactuados.

Inexistente, portanto, qualquer demonstração de circunstância apta a justificar o pretendido distrato, que, pontue-se, *apenas fora pleiteado pelo réu em sede recursal*. E ainda, consoante dispõe o art. 472 do Código Civil, o distrato, se o caso, deveria ter sido feito pela forma escrita, a mesma exigida para o contrato.

Referida providência, ademais, implicaria inequívoco enriquecimento sem causa do apelante, o que é vedado por nosso Direito, na medida em que fora efetivamente beneficiado com um veículo Fiat Strada Adventure, um caminhão Mercedes Benz L 1113 e R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) em moeda corrente, não havendo qualquer prova, repita-se, de inadimplemento contratual por parte do apelado.

O apelante, nesse sentido, limita-se a sustentar, de forma genérica, eventual “impossibilidade de cumprimento integral do contrato”, alegação que, além de não ter restado demonstrada, não possui o condão de isentar o requerido de sua responsabilidade assumida em contrato, tampouco de impedir o acolhimento do pleito formulado pelo requerente.

Em sentido similar, precedentes desta Colenda Câmara e deste Egrégio Tribunal. A título de ilustração:

COMPRA E VENDA – Ação de resolução contratual c.c. reintegração de posse – Irregularidade da matrícula do imóvel - *Exceptio non adimpleti contractus* - Diante da irregularidade documental do imóvel, se o vendedor não pode transmitir a propriedade, não pode exigir o implemento da obrigação do réu, como deflui dos arts. 1.092 do Código Civil/1916 e 476 do Código Civil/2002 – Uma vez exercido pelo comprador o direito de suspender os pagamentos das prestações a partir da 10^a, sem incorrer em mora, obstando a cobrança, não há que se falar, por outro lado em prescrição, enquanto pendente a condição suspensiva – Improcedência da ação – Reconvenção – Inépcia pela falta da causa de pedir – Recurso provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 4031072-90.2013.8.26.0224; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 1^a Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 8^a Vara Cível; Data do Julgamento: 23/08/2016; Data de Registro: 29/08/2016)

AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. AUTORA QUE PRETENDE O PAGAMENTO, PELA RÉ, DO SALDO DO PREÇO DEVIDO PELA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE QUE A EXIGIBILIDADE DA PARCELA FINAL FOI CONDICIONADA À PRÉVIA EXPEDIÇÃO DE CARTA DE ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL EM AÇÃO DE INVENTÁRIO, E QUE TAL PROVIDÊNCIA RESTOU INVIABILIZADA, ATÉ O

MOMENTO, EM RAZÃO DO FALECIMENTO DE DOIS DOS HERDEIROS. ALEGAÇÃO, AINDA, DE QUE TAIS CIRCUNSTÂNCIAS ACARRETARIAM A ONEROSIDADE EXCESSIVA DA AVENÇA, AUTORIZANDO A COBRANÇA DO SALDO DO PREÇO MESMO SEM A PRÉVIA OBTENÇÃO DA CARTA DE ADJUDICAÇÃO. DESCABIMENTO. NEGÓCIO JURÍDICO CELEBRADO, NITIDAMENTE, SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA, QUE ATÉ O MOMENTO NÃO SE IMPLEMENTOU. INVIABILIDADE, ASSIM, DE SE EXIGIR DA ADQUIRENTE SUA CONTRAPRESTAÇÃO, ANTES DE CUMPRIDA A OBRIGAÇÃO ANTERIOR ASSUMIDA PELA VENDEDORA. INVOCAÇÃO DA EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. INTELIGÊNCIA DO ART. 475 DO CC. CIRCUNSTÂNCIAS NARRADAS QUE, CONQUANTO INDESEJÁVEIS, NÃO CARACTERIZAM EVENTOS EXTRAORDINÁRIOS E IMPREVISÍVEIS PARA FINS DE CARACTERIZAÇÃO DE ONEROSIDADE EXCESSIVA. TEORIA DA ONEROSIDADE EXCESSIVA, ALIÁS, QUE AUTORIZARIA, NA MELHOR DAS HIPÓTESES, A RESOLUÇÃO DO NEGÓCIO, E NÃO A COBRANÇA DO SALDO DO PREÇO SEM PRÉVIO CUMPRIMENTO DAS DEMAIS OBRIGAÇÕES PACTUADAS. INTELIGÊNCIA DO ART. 478 DO CC. AUTORA A QUEM SE RESSALVA, DE TODO MODO, PLEITEAR EVENTUAL RESOLUÇÃO DO NEGÓCIO E ALI DISCUTIR A CULPA PELO INSUCESSO DA AVENÇA E AS RESPECTIVAS CONSEQUÊNCIAS PATRIMONIAIS, SE ASSIM DESEJAR. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1002229-84.2022.8.26.0408; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ourinhos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/09/2024; Data de Registro:

24/09/2024)

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. Sentença de improcedência. Insurgência do autor. CERCEAMENTO DE DEFESA. Não verificação. Desnecessidade de prova oral. Juiz é o destinatário da prova, cabendo-lhe indeferir as que julgar desnecessárias ou meramente protelatórias. Preclusão verificada. Comparecimento da testemunha arrolada no dia e horários designados. Providência que cabia à parte que arrolou a testemunha. MÉRITO. Em se tratando de contrato de permuta, a quitação do avençado seria comprovada através da transferência da propriedade dos bens do autor em favor da ré, ônus do qual não se desincumbiu. Princípio da exceção do contrato não cumprido. Inteligência do artigo 476, do Código Civil. Pedido reparatório por danos materiais fundado na responsabilidade civil decorrente de ilícito extracontratual. Não comprovação dos pressupostos, quais sejam, conduta ilícita, nexo causal e dano. Autor que não se desincumbiu de seu ônus probatório. Honorários sucumbenciais fixados em valor compatível com o zelo profissional e a complexidade da causa. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1014033-87.2020.8.26.0224; Relator (a): Maria Salete Corrêa Dias; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2022; Data de Registro: 30/08/2022)

Dessarte, ante às circunstâncias apresentadas e as provas carreadas aos autos, de rigor a manutenção da r. Sentença, com a procedência do pedido do autor.

Ante o exposto, por meu voto, NEGO PROVIMENTO ao recurso do requerente e, por consequência, majoro os honorários advocatícios para R\$ 1.500,00



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(mil e quinhentos reais), nos termos do art. 85, §11 do CPC, cuja execução restará suspensa, observada a gratuidade outorada concedida ao recorrente.

ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO

RELATOR