



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000415159**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004546-38.2019.8.26.0577, da Comarca de Paraibuna, em que é apelante JOSÉ BENEDITO DE SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados LUIZ HENRIQUE PORTO LEÃO e MARIA LUCIA TURCI LEÃO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente), GIFFONI FERREIRA E CORRÊA PATIÑO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

**ALVARO PASSOS**

**relator**

Assinatura Eletrônica

**Voto nº 50098/TJ – Rel. Alvaro Passos – 2ª Câm. de Direito Privado**

**Apelação cível nº 1004546-38.2019.8.26.0577 - dg**

**Apelante: JOSÉ BENEDITO DE SOUZA**

**Apelados: LUIZ HENRIQUE PORTO LEÃO E OUTRA**

**Comarca: Paraibuna – Vara Única**

**Juiz(a) de 1º Grau: Pedro Flavio de Britto Costa Junior**

***EMENTA***

***CONTRATO – Compra e venda – Bem imóvel – Cobrança de R\$35.104,83, referente à nota promissória n. 03/04 inadimplida pela parte demandada, ora compradora – Improcedência da ação – Insurgência do autor – Não acolhimento – Ausência de quitação por descumprimento contratual do próprio autor - “exceptio non adimpleti contractus” – Caracterização – Decisão mantida, ratificando-se seus fundamentos, a teor do art. 252 do RITJSP.***

**Vistos.**

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls.414/418 que, em ação de cobrança, em contrato de compra e venda de bem imóvel, decidiu: “(...) Ante o exposto e tudo mais que dos autos consta JULGO IMPROCEDENTES os pedidos iniciais, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Diante do princípio da causalidade, condeno o autor ao pagamento das custas, despesas e honorários de advogado que arbitro em 10% sobre o valor da causa devidamente corrigida, nos termos do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil, com a ressalva dos benefícios da justiça gratuita deferida ao autor, nos termos do artigo 98, §3, do mesmo diploma legal.(...)”.

Irresignado, o autor recorre. A fls.440/446

apresenta suas razões. Em apertada síntese, afirma que, foi elaborada referida nota promissória, tão somente como GARANTIA de eventual penhora sobre o imóvel vendido pelos recorrentes que, na hipótese de penhorado, referido valor retido seria utilizado para quitação do processo n. 000852.22.2009.8.26.0418 junto ao Banco do Brasil, pois esta foi a razão de existir referida retenção tão somente representada por uma nota promissória, e, não necessariamente poderia ter sido feito nesta natureza de título de crédito em razão de que referido valor pela origem da dívida, já pertenceria aos recorrentes por perfazer como parte do valor negociado do imóvel, conforme demonstrado nos autos; que, ficou então os recorrentes obrigados a quitação da dívida referente a este processo junto ao Banco do Brasil para que pudessem resgatar o valor que deveria ser atualizado aos dias de hoje na quantia originária de R\$35.104,83; que, parte da compra da fazenda pelos requeridos que outrora se fez representar pela nota promissória número 03 no valor de R\$ 35.104,83 ficou condicionada ao comprovante de quitação do processo n. 000852.22.2009.8.26.0418 para transferência deste valor aos recorrentes, pois os pertencia e estava retido tão somente por garantia de eventual penhora que poderia se estabelecer neste imóvel por conta do processo; que, a quantia de R\$ 35.104,83 correspondia ao valor total do processo que poderia vir a penhorar o imóvel transacionado objeto da matrícula M. 6.417; que, o intuito da retenção de parte da venda do imóvel seria uma garantia de que se EFETIVAMENTE o imóvel fosse penhorado por este processo neste valor, referido valor seria utilizado como forma de RESSARCIMENTO de eventual penhora, ou prejuízo dos recorridos, uma vez que por possuir um dos vendedores do imóvel o processo 000852.22.2009.8.26.0418 tal possibilidade poderia existir; que, os recorridos, mesmo em 2.015, como demonstra a troca de e-mail, muito depois dos 60 dias mencionados ou de eventual prescrição de título de crédito os requeridos estavam dispostos a ressarcir os autores do valor constante da nota promissória se quitado o débito do processo que originou a garantia nota promissória, pois tal promissória possuía a natureza de GARANTIA e não título de crédito; que, tentou fazer o pagamento do processo 000852.22.2009.8.26.0418 sem êxito quando em 2.017, dois anos após, a

fazenda representada pela M. 6.417 foi vendida a terceiro pela quantia de seis milhões ( R\$ 6.000.000,00 ); que, com a venda da fazenda, uma vez demonstrada toda as certidões negativas dos vendedores, ora recorridos, ao novo comprador, novo fato jurídico e diante da novo contrato de compra e venda realizado entre os novos adquirentes do imóvel e os recorridos, passaram não só estes últimos mais também o novo adquirente da imóvel objeto da matrícula M. 6.417, TOTAL GARANTIA de que não mais incorreria em penhora oriunda deste processo junto ao Banco do Brasil ( processo n. 000852.22.2009.8.26.0418 ) o imóvel da matrícula M. 6.417, e, por tal razão, não fazia ou não faz mais sentido o não ressarcimento deste valor dado como garantia e considerado como parte da venda da fazenda de direito dos recorrentes não ser agora ressarcido a estes, pela impossibilidade de risco de penhora, sob pena de enriquecimento sem causa dos recorridos, pois como dito, não há mais possibilidade de prejuízos a estes oriundos do processo em questão, passando agora ser este processo junto ao Banco do Brasil ser de responsabilidade única dos recorrentes; que, a presente ação de cobrança foi proposta tão somente pelo fato de que em 2.017 houve a venda a terceiro de boa-fé quando até o dia 26 de junho de 2.017 não havia incorrido este imóvel em penhora oriunda do processo 000852.22.2009.8.26.0418 razão de ser da existência da GARANTIA/promissória para eventual ressarcimento QUE POR TAL FATO PERDEU QUALQUER SENTIDO DE EXISTIR, por não haver mais referido risco de penhora eventualmente a ser ressarcida pelo valor da dívida do processo representada por uma promissória como poderia ter sido representada como dito por qualquer outra forma ou documento escrito não necessariamente por um título de crédito; que, não se verificou da r. decisão a quo a legitimidade dos recorridos de permanecerem com o valor de parte da venda da fazenda ou ainda se este valor deveria ou não ser utilizado para quitação do processo n.000852.22.2009.8.26.0418, pois não há qualquer causa que legitime os recorridos de permanecerem com o valor de parte da venda do imóvel conforme demonstrado. Requer, ao final, PROVIMENTO para modificar a r. decisão a quo no sentido de declarar o direito dos recorrentes a percepção do valor relativo a parte de venda da fazenda atualizado e corrigido

monetariamente, ou a condenação dos recorridos em ressarcirem os recorrentes neste valor, valor este representado pela nota promissória n. 03 no valor originário de R\$ 35.104,83 (trinta e cinco mil, sento e quatro reais e oitenta e três centavos), datada de 30/09/2.011, como parte integrante do contrato de compra e venda do imóvel objeto da matrícula M. 6.417. Alternativamente, pugnam que conste do r. decisum o direito dos recorrentes de receberem referido valor corrigido e atualizado monetariamente, ou a condenação dos recorridos nestes termos, uma vez que referido valor é tido como parte da venda da fazenda e foi tão somente representado pelo título de crédito uma vez comprovada a quitação pelos recorrentes do processo n. 000852.22.2009.8.26.0418 junto ao Banco do Brasil, não devendo os recorridos se manterem na posse deste valor por constituir enriquecimento sem causa.

Com a resposta ao apelo, o recurso veio para julgamento.

Após decisão e redistribuição, fls.537/543, o apelo foi remetido para nova apreciação.

### **É o relatório.**

A r. decisão deve ser confirmada pelos seus próprios e bem deduzidos fundamentos, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir pelo improvimento do recurso, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Tal dispositivo estabelece que “Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la”, e tem sido amplamente utilizado por suas Câmaras, seja para evitar inútil repetição, seja para cumprir o princípio constitucional da razoável duração dos processos.

O COLENDO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA tem prestigiado este entendimento quando predominantemente reconhece "a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum" (REsp nº 662.272-RS, 2ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j . de 4.9.2007; REsp nº 641.963-ES, 2ª Turma, Rel. Min. Castro Meira, j . de 21.11.2005; REsp nº 592.092-AL, 2ª Turma, Rel. Min. Eliana Calmon, j . 17.12.2004 e REsp nº 265.534- DF, 4ª Turma, Rel. Min. Fernando Gonçalves, j de 1.12.2003).

Respeitadas as razões apresentadas, o recurso não prospera.

Trata-se de ação de cobrança de R\$35.104,83, referente à nota promissória n. 03/04 que não foi adimplida pela parte ré, envolvendo a compra e venda de bem imóvel.

A referida nota promissória não foi quitada, por ausência de cumprimento da parte do contrato, pelo próprio autor, vendedor, caracterizando-se "exceptio non adimpleti contractus".

Como bem constou da r.sentença, "(...)In casu, a farta prova documental que instrui estes autos dão conta de que a nota promissória n. 03/04 somente não foi quitada por descumprimento de cláusula contratual do próprio autor. Com efeito, consta do instrumento contratual firmado entre as partes, que o autor/vendedor se comprometera em solver todas as dívidas existentes em seu nome no prazo de sessenta dias da assinatura do contrato (fls. 15). Ainda que assim não fosse, consta expressamente do aditivo de fls.121 a obrigação do autor em realizar o pagamento dos débitos exigidos nas ações judiciais existentes em seu nome, conforme cláusula 4.4, alínea "c", a qual relaciona a ação monitória n. 0000852.22.2009.8.26.0418. Portanto, inexistindo nos autos prova de que o

autor já havia quitado a dívida oriunda do processo n. 000852.22.2009.8.26.0418 quando do encerramento do prazo previsto no contrato (60 dias da assinatura), ou mesmo das tratativas de acordo perante o Banco, não há que se falar em obrigação dos requeridos em razão do princípio *exceptio non adimpleti contractus*, não sendo permitido ao autor querer receber o valor da nota promissória n. 03/04 dos réus, mesmo porque, no mesmo caso, o pagamento da referida nota foi expressamente condicionado à quitação da dívida do processo acima citado.(...)”.

Aqui, em grau recursal, não houve apresentação de fundamento ou prova aptos a alterar o quanto decidido.

Para fins recursais, fixo em 2% a verba honorária, que deverá ser acrescida da condenação, em sentença.

Por derradeiro, a fim de evitar a oposição de embargos de declaração, única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada, neste grau de jurisdição, toda a matéria, consignando que não houve ofensa a qualquer dispositivo a ela relacionado. Vale, ainda, lembrar que ao juiz cabe decidir a lide, apontando os fundamentos que lhe pareçam suficientes para embasar a conclusão a que chega, não sendo necessário que aprecie todos os argumentos articulados pelas partes, o que não representa vício ou mácula do julgado.

E outros fundamentos são dispensáveis, diante da adoção integral dos que foram deduzidos na r. decisão, e aqui expressamente adotados para evitar inútil e desnecessária repetição, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Na hipótese de oposição de embargos de declaração contra o presente acórdão, fica registrado que seu julgamento será



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

efetuado pelo sistema virtual, tendo em vista que, nessa espécie de recurso, não cabe sustentação oral.

Diante do exposto, **nego provimento ao recurso.**

**ALVARO PASSOS**  
Relator