



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000417778

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1037430-73.2023.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que são apelantes LUCIANO MARQUES DE ANDRADE e DAGMAR ALVES DE ANDRADE, são apelados ANA PAULA VIEIRA MARQUES, PALOMA MARQUES DE SOUZA e WELLINGTON VIEIRA DE SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), LUCILIA ALCIONE PRATA E VITO GUGLIELMI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1037430-73.2023.8.26.0224

Apelantes: Luciano Marques de Andrade e Dagmar Alves de Andrade

**Apelados: ANA PAULA VIEIRA MARQUES, Paloma Marques de Souza e
WELLINGTON VIEIRA DE SOUZA**

Comarca: Guarulhos

V. 15354

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL. COMPRA E VENDA. JUSTIÇA GRATUITA. NECESSIDADE DO BENEFÍCIO COMPROVADA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO CONFIGURAÇÃO. PROVA DO PAGAMENTO QUE É EMINENTEMENTE DOCUMENTAL. MÉRITO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO INICIAL. MANUTENÇÃO. FATO CONSTITUTIVO DO DIREITO NÃO COMPROVADO. AUTORES QUE NÃO PROVARAM A RELAÇÃO JURÍDICA COM OS RÉUS. ALEGADO INADIMPLEMENTO NÃO EVIDENCIADO. RECURSO PROVIDO EM PARTE.

1. Não havendo elementos aptos a afastar o benefício à parte que tem renda mensal inferior a três salários mínimos, defere-se a gratuidade de justiça.
2. Não há fundamento para anular a sentença e reconhecer o cerceamento de defesa se a parte requer a realização de prova oral para demonstrar fatos cuja comprovação depende de prova eminentemente documental e, além disso, deixou de apresentá-la durante o processo.
3. Não havendo prova da relação jurídica e do inadimplemento contratual por parte dos réus, não há fundamento legal para impor a obrigação de fazer e o ressarcimento de valores despendidos com o pagamento de tributos (IPTU) afetos ao bem.

Trata-se de Apelação interposta contra sentença judicial não aclarada, cujo relatório adoto (p. 315/319 e 332), por meio da qual o MM. Juiz da 9ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos julgou improcedentes os pedidos iniciais e condenou os autores a pagarem as custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa.

Apelam os autores (p. 335/350), sustentando, em suma, que a sentença merece reforma porque: a) fazem jus à justiça gratuita; b) houve cerceamento de defesa, uma vez que requereram a prova testemunhal que não foi deferida; c) alienaram parte ideal do imóvel aos réus, sendo que eles não pagam o IPTU correspondente à área adquirida e sequer providenciaram o desmembramento junto aos órgãos competentes, devendo a obrigação de fazer ser cumprida, sob pena de multa diária de R\$ 500,00; d) houve dano material correspondente aos IPTUs pagos desde 2008 pelos autores, desde 2008, conforme consta da declaração anual de quitação, razão pela qual é devido o reembolso no valor de R\$ 40.136,70.

Recurso tempestivo.

Contrarrazões apresentadas (p. 381/383).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É O RELATÓRIO.

VOTO.

Primeiramente, **concedo o benefício da gratuidade de justiça** pleiteado pelos apelantes **Luciano e Dagmar**. Isso porque a alegação de insuficiência deduzida por eles, além de ser favorecida pela presunção de veracidade (artigo 98, §3º, do CPC), é corroborada pelo fato de que seus extratos bancários demonstrarem uma movimentação mensal que não ultrapassa três salários mínimos (p. 352/362 e 364/377), além de eles não declararem imposto de renda (p. 351 e 363).

Por outro lado, rejeito a **preliminar** de cerceamento de defesa. Não havia mesmo a necessidade de produção de prova testemunhal, “já que a

contribuição para a aquisição de bens demandava prova documental”¹, que deveria instruir a petição inicial.

No mesmo sentido: *“APELAÇÃO CÍVEL – (...) - Prova oral desnecessária para demonstrar como se deu a aquisição do bem imóvel – Prova essencialmente documental - Princípio do livre convencimento motivado (art. 370, do CPC) - Possibilidade de indeferimento de provas quando presente condição suficiente a embasar o deslinde da causa – (...) - RECURSO DESPROVIDO”* (TJSP; Apelação Cível 1000793-43.2019.8.26.0296; Relator: Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 06/12/2021).

Quanto ao **mérito**, a sentença judicial está suficientemente motivada e deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos, que ora ratifico, conforme admite este Tribunal (art. 252 do RITJSP) e o Superior Tribunal de Justiça (REsp n. 662.272/RS).

De fato, como concluiu o magistrado *a quo*, há *"absoluta divergência entre as partes destes autos e aquelas que constam dos instrumento de cessão da posse e de direitos sobre os imóveis"* (p. 317), de tal modo que não ficou cabalmente demonstrado o fato constitutivo do direito, o que impõe a improcedência do pedido inicial.

Pelo que afirmam, os autores teriam vendido parte ideal do imóvel situado no lote 26, quadra 09, no loteamento Jardim Vila Rica (p. 27) e, em razão do não desmembramento da área pelos réus adquirentes, os demandantes teriam efetuado o pagamento do IPTU integral do bem desde 2008. Todavia, eles não trouxeram nenhum instrumento que comprove a relação jurídica alegada. Os instrumentos particulares juntados às páginas 52/58 apenas indicam que o autor

¹ (TJSP; Apelação Cível 1017342-25.2023.8.26.0576, de minha relatoria; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 19/10/2024)

Luciano adquiriu o referido imóvel de Luciolo e Zulimira, ambos representados pela Sra. Izilda, e que Luciano vendeu à requerente Dagmar Alves de Andrade.

Os réus, por sua vez, apesar de não impugnarem a aquisição do imóvel, juntaram contratos que, além de não assinados por eles, correspondem, na verdade, a outro lote (nº 25, da quadra 09 – p. 261/263 e 268/272) e não àquele indicado pelos autores (lote nº 26, da quadra 09).

Os autores, portanto, não demonstraram, de forma inequívoca, que firmaram compromisso de compra e venda com os réus a autorizar a obrigação de fazer pretendida (desmembramento do imóvel) e o reembolso do valor despendido com os tributos (IPTU).

Nesse cenário, diante da ausência de prova dessa relação jurídica e do alegado inadimplemento dos apelados, é mesmo o caso de improcedência do pedido.

Ante o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso apenas para conceder o benefício da gratuidade da justiça aos autores.

Deixo de majorar os honorários, nos termos do artigo 85, §11, do CPC, pois, conforme decidiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça, no EDcl no AgInt no REsp nº 1.573.573 - RJ (2015/0302387-9), somente seria cabível na hipótese de o recurso ter sido integralmente não conhecido, rejeitado ou desprovido, o que não se verifica no caso em análise.

MARIA DO CARMO HONÓRIO

Relatora