



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2021.0000061377

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2235787-77.2020.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante VALDIR DE SOUSA BATISTA, é agravado TABOR EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

ACORDAM, em 3ª 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 JOÃO PAZINE NETO (Presidente sem voto), VIVIANI NICOLAU E CARLOS ALBERTO DE SALLES.

São Paulo, 2 de fevereiro de 2021.

BERETTA DA SILVEIRA

RELATOR

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 46116



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3ª Câmara de Direito Privado

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2235787-77.2020.8.26.0000

COMARCA:São Paulo

Agravante: Valdir de Sousa Batista

Agravado: Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda

Interessados: Even Construtora e Incorporadora S/A e Rosemeire Pereira Batista

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Compromisso de compra e venda. (1) DA SUPOSTA NULIDADE DA DECISÃO LIMINAR, POR CARÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO: Rejeição. Motivação devidamente realizada, em resposta às manifestações das partes, tanto que permitiu até mesmo a oposição de embargos de declaração (manifestamente infringentes) e a posterior formulação da insurgência ora examinada. (2) DO ALEGADO “ERROR IN JUDICANDO”: Inexistente. Parte recorrente que não se desincumbiu adequadamente do “onus probandi” que lhe competia, devidamente reconhecido em ven. acórdão anterior desta Câmara. Falta de prova (que haveria de ser documental) da culpa das agravadas pela alegada negativa do financiamento hábil a quitar o saldo devedor. De outro lado, as recorridas provaram que procederam à entrega de outras unidades do empreendimento imobiliário ao tempo em que supostamente fora negado o financiamento, bem como a baixa da hipoteca. Decisão correta e, assim, mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Cuida-se de **agravo de instrumento** interposto contra a r. decisão de fls. 1459 dos autos principais que, em sede de cumprimento de sentença iniciado pela ré-agravada, rejeitou os embargos declaratórios opostos contra o indeferimento da impugnação apresentada pelo

Agravo de Instrumento nº 2235787-77.2020.8.26.0000	Voto nº 46116	2/9
--	---------------	-----



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3ª Câmara de Direito Privado

autor-agravante (fls. 1389/1390 dos autos principais).

Suscita o recorrente, em preliminar, a nulidade do ato decisório, pois efetivamente existem máculas (omissões, contradições e erros) descritas no artigo 1022 do CPC na r. decisão que indeferiu a impugnação. No mérito, pretende, em suma, a plena inversão do julgado, com lastro na culpa exclusiva da agravada (pela mora), postulando, ainda, seja-lhe deferida a oportunidade de produção de prova testemunhal e, ainda, o cálculo dos lucros cessantes, em seu favor, a partir de maio/2012 até a efetiva data de entrega das chaves.

Defira, em parte, a liminar, apenas para suspender a tramitação do feito originário (fls. 616/617), as agravadas apresentaram contraminuta (fls. 623/641).

A parte agravante opôs-se ao julgamento virtual (fls. 620).

É O RELATÓRIO.

I. Da suposta nulidade da r. decisão guerreada, por falta de fundamentação.

Infundado tal pleito.

Compulsada a r. decisão que deu azo aos embargos declaratórios, verifica-se que, além de dar cumprimento à risca ao comando



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3ª Câmara de Direito Privado

emitido, por este Egrégio Colegiado, ao ensejo do julgamento do **Agravo de Instrumento nº 2072600-87.2020.8.26.0000**, ainda analisou, com detida atenção, a petição consequentemente apresentada pelo ora agravante (fls. 1267/1284 dos autos principais) e os documentos a ela jungidos, conferindo a solução jurídica que, no sentir do n. magistrado prolator, era devida.

Além dessa correspondência lógico-jurídica, observa-se que a parte ora agravante conseguiu bem compreender o conteúdo daquele ato judicial, tanto que elaborou, com requinte de detalhes impugnativos, os embargos de declaração – rejeitados, visto que manifestamente infringentes – e o presente recurso.

Nesse ponto, aliás, cumpre anotar que, uma vez relidas as r. decisões que, sucessivamente, resolveram o mérito da ação principal e, ainda, aqueles atos decisórios que, também em ordem cronológica, refinaram o incidente de cumprimento de sentença originário, muitos dos pontos suscitados pela parte agravante, na minuta da presente insurgência, já se encontram superados pela preclusão consumativa, como se demonstrará no tópico seguinte.

Cumpriu-se, pois, a garantia constitucional da motivação das decisões judiciais (artigo 93, inciso IX, da Constituição da República).

De nulidade não haveria se falar.

II. Da impugnação dirigida à r. decisão de fls. 1389/1390 dos autos

Agravo de Instrumento nº 2235787-77.2020.8.26.0000	Voto nº 46116	4/9
--	---------------	-----



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3ª Câmara de Direito Privado

principais.

Melhor sorte não assiste à parte recorrente quando acena com *errores in iudicando* na r. decisão acima referida.

Desde logo, impende frisar que o âmbito cognitivo daquele *decisum* viu-se estrita e objetivamente limitado pelo ven. acórdão desta Colenda 3ª Câmara de Direito Privado referente ao **Agravo de Instrumento nº 2072600-87.2020.8.26.0000**.

Nele, além de se frisar que a entrega as chaves encontra-se condicionada ao pagamento do preço, deixou-se claro que:

“[...] a sentença proferida reconheceu a mora das requeridas quanto a dois pontos: a não liberação da hipoteca e o atraso na entrega do imóvel.

Tem-se por certo que após a liberação da hipoteca ocorrida em 2012 - e a disponibilização do apartamento -, a culpa pela demora na entrega das chaves passou a ser dos compradores, que, conforme já mencionado, ainda possuem débito em aberto.

Sendo assim, para o deslinde da demanda mostra-se necessária a demonstração do momento em que a mora passou a ser de responsabilidade dos adquirentes, o que justifica a determinação de apresentação de documentos que comprovem a data em que as chaves foram entregues ao demais



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3ª Câmara de Direito Privado

compradores” (**destaques** nossos).

Mais. Expressamente foi ali destacado que:

“[...] Assim, desde o início da ação os autores tinham ciência de que não seria admitido que quedassem absolutamente inadimplentes. Independentemente da discussão sobre eventual excesso cobrado pelas vendedoras, poderiam os adquirentes ter efetuado pagamento da quantia que entendiam devida. Em caso de recusa do recebimento do saldo devedor, como alegam ter ocorrido inúmeras vezes, poderiam ainda os demandantes requerer a consignação em juízo.

Caso seja verdadeira a afirmação de que a inadimplência das prestações de IPTU e de condomínio de 2012 a 2018 impossibilitaram a liberação do financiamento, cabe aos requerentes comprovar em juízo tal fato, de modo a demonstrar de maneira inequívoca que não conseguiram financiar a dívida por culpa das demandadas.

*Vale acrescentar por fim que a última parcela devida correspondia a quase 80% do preço do imóvel à época da assinatura do contrato, o que torna absurda a pretensão de entrega das chaves sem o seu pagamento, mormente considerando que o saldo remanescente foi estimado pelas exequente em R\$ 1.878.173,21 (um milhão, oitocentos e setenta e oito mil, cento e setenta e três reais e vinte e um centavos)” (**destaques** nossos).*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3ª Câmara de Direito Privado

Da singela leitura desses excertos, fica patente que diversas questões suscitadas pelo agravante – relativas à **configuração da mora**, ao **cálculo do saldo devedor e dos lucros cessantes** e à própria **obrigação de pagar pela coisa comprada**, contrapartida da pretensão de obter o imóvel para si – já se encontram superadas, pela preclusão consumativa, desde a r. decisão que resolveu tais pontos da impugnação ao cumprimento de sentença (em Primeiro Grau e, ao depois, nesta Instância recursal, por força do inconformismo supracitado).

Resta, por ora, neste momento processual, apenas analisar se a parte agravante teria (ou não) adimplido com seu ônus probatório devidamente delimitado no AI nº 2072600-87.2020.8.26.0000, qual seja: “[...] *Caso seja verdadeira a afirmação de que a inadimplência das prestações de IPTU e de condomínio de 2012 a 2018 impossibilitaram a liberação do financiamento, cabe aos requerentes comprovar em juízo tal fato, de modo a demonstrar de maneira inequívoca que não conseguiram financiar a dívida por culpa das demandadas*”.

E, tal como bem vislumbrado pelo juízo singular, o recorrente não conseguiu cumprir seu *onus probandi*.

De um lado, as agravadas efetivamente demonstraram que, (1) nos idos de fevereiro de 2012, ocorreram as entregas das chaves de outras unidades do mesmo empreendimento sede do imóvel mitigado no feito originário (fls. 1213/1218, 1219/1224, 1225/1228, 1229/1234, 1235/1238 e 1239/1241 daqueles autos); e, (2) a hipoteca fora baixada em maio de 2012.

Já a parte agravante não trouxe ao procedimento

Agravo de Instrumento nº 2235787-77.2020.8.26.0000	Voto nº 46116	7/9
--	---------------	-----



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3ª Câmara de Direito Privado

nenhum documento que atestasse, de modo estreme de dúvidas e diretamente, que a linha de crédito que alegadamente lhes fora aberta por instituição financeira (pretensamente suficiente à quitação do valor então em aberto) não pode ser utilizada por conta dos pretensos ônus financeiros que gravavam o imóvel, todos atribuídos às agravadas.

Não por outro motivo, o n. magistrado singular externara que: “[...] *os documentos apresentados pelos impugnantes* [fls. 1285/1328 e 1330/1376 dos autos principais], *informando as dívidas e apresentando checklist de instituições financeira, sem os nomes dos impugnantes, nada comprovam*” (fls. 1390 dos autos principais).

Cuidando-se de fato inerente a situação financeira, sua **prova** seria eminentemente **documental** – não havendo se falar em produção de prova oral ou testemunhal –, que poderia corresponder, até mesmo, a simples declaração da instituição financeira atestando que o saldo financiado estava disponível, seu valor total, bem como que, após o exame da documentação apresentada em determinado dia, o banco concluíra que não haveria condições de realizar o financiamento, por conta de referida dívida em aberto com a Edilidade.

Mas, reitere-se: **não se produziu, nos autos, nenhuma prova de que a instituição financeira teria negado o financiamento por conta de problemas existentes com o imóvel objeto da relação jurídica sob análise** – demonstração essa que, tal qual reconhecida no recurso anterior, competia ao agravante.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3ª Câmara de Direito Privado

Nesse contexto, a pretensão da parte recorrente somente poderia ter sido rejeitada em Primeira Instância, como o fora.

De rigor, portanto, o desprovimento da insurgência.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

BERETTA DA SILVEIRA
Relator