



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000008475**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002183-59.2023.8.26.0441, da Comarca de Peruíbe, em que são apelantes MARCOS ANTONIO DA SILVA SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA) e CLAUDIA FORTUNATA SILVA SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado SOL MAIOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 37ª 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 AFONSO CELSO DA SILVA (Presidente sem voto), PEDRO KODAMA E ANA CATARINA STRAUCH.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

**SERGIO DA COSTA LEITE**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº 1002183-59.2023.8.26.0441

Apelante: **Cláudia Fortunata Silva Santos e Marcos Antônio da Silva Santos**

Apelado(a): **Sol Maior Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Origem: **1ª Vara do Foro de Peruíbe/SP**

Juiz(a): Dr(a). **Rodrigo Peres Servidone Nagase**

Voto nº 765

APELAÇÃO. Ação monitória. Instrumento particular de cessão de direitos relativos a imóvel (lote). Inadimplemento incontroverso dos cessionários. Constituição de título executivo judicial em favor da cedente.

Pretensão de designação de audiência de conciliação. Oposição expressa da autora-embargada. Ação monitória, inclusive, que se funda no instrumento particular e posterior aditamento, através do qual as partes já haviam transacionado o pagamento do débito, em razão de inadimplemento dos réus-embargantes, não tendo sido cumprido por eles. Inviabilidade de compelir a autora-embargada a realizar nova transação.

Inclusão das parcelas vincendas no curso da ação na condenação. Possibilidade. Inteligência do artigo 323 do Código de Processo Civil. Precedentes desta Câmara.

Honorários advocatícios. Condenação que deve ser incluída, ressaltando-se, contudo, que a exigibilidade respectiva dependerá da demonstração da perda da condição de hipossuficientes pelos autores, por serem beneficiários da gratuidade.

R. sentença reformada em parte. Recurso parcialmente provido.

Vistos,

Trata-se de recurso de apelação interposto por **MARCOS ANTÔNIO DA SILVA SANTOS e CLÁUDIA FORTUNATA DOS SANTOS** nos autos da **ação monitória** que lhes move **SOL MAIOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**.

A pretensão restou acolhida às folhas 67/68 nos seguintes termos:

*"Vistos. CLÁUDIA FORTUNATA SILVA SANTOS e MARCOS ANTONIO DA SILVA SANTOS opuseram EMBARGOS AO MANDADO MONITÓRIO em face de SOL MAIOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, visando a redução do débito cobrado pela empresa autora. A parte autora impugnou os embargos monitórios (fls. 61/66). É o breve relatório. Fundamento e decido. Não há preliminares arguidas pelas partes a serem analisadas pelo juízo, No mais, estão presentes todas as condições da ação e todos os pressupostos processuais. No mérito, os embargos devem ser julgados improcedentes. A petição inicial da presente ação monitória veio bem instruída, inclusive com o instrumento particular de promessa de cessão de direitos (fls. 18/25), seu respectivo termo aditivo (fls.26/27) e memória de cálculo (fls. 28/34). Não podemos nos olvidar, ainda, que os embargantes em momento algum negaram a existência do débito, frise-se. Insurgiram-se tão somente contra a cobrança dos honorários, o que não pode ser acolhido, posto que tal verba é ex lege, prevista no art. 701, caput, do Novo Código de Processo Civil. Ademais, não há prova de pagamento, direto ou indireto, do débito. Destarte, os embargos monitórios são improcedentes. Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTES os EMBARGOS AO MANDADO MONITÓRIO que CLÁUDIA FORTUNATA SILVA SANTOS e MARCOS ANTONIO DA SILVA SANTOS opuseram em face de SOL MAIOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, e, por consequência, CONSTITUIR DE PLENO DIREITO o instrumento particular de promessa de cessão de direitos (fls. 18/25), seu respectivo termo aditivo (fls. 26/27) em TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL, com fundamento no art. 702, § 8º, do Novo Código de Processo Civil. Deixo de condenar os embargantes ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios porque são beneficiários da assistência judiciária gratuita, observada a regra do art. 98, § 3º, do Novo Código de Processo Civil. P.I. Peruíbe, 21 de julho de 2023.*

Irresignados apelam os réus-embargantes a alegarem terem sido cobrados valores em excesso, sendo descabida a inclusão de honorários por falta de previsão

contratual. Necessária a designação de audiência de conciliação para que possam manifestar suas condições de pagamento (folhas 71/73).

A autora-embargada apresentou contrarrazões a aduzir não ter interesse na realização de audiência de conciliação. O inadimplemento é incontroverso. Encontram-se corretos e em conformidade com o ordenamento jurídico e o contrato os valores cobrados (folhas 77/81).

É o relatório.

Recurso conhecido, uma vez presentes os pressupostos de admissibilidade. A apelação é tempestiva e os apelantes são beneficiários da justiça gratuita, donde não há que se falar em preparo (folha 68).

A irresignação manifestada merece parcial acolhida.

Aponta a autora-embargada não terem os réus-embargantes efetuado o pagamento das parcelas relacionadas ao instrumento particular de cessão de direitos do lote 15 da quadra 10 do loteamento “São João Batista III”, localizado no Município de Peruíbe, neste Estado, celebrado em maio de 2011 (folhas 18/25), motivo pelo qual foi firmado aditamento em novembro de 2019 (folhas 26/27), que também restou inadimplido.

Descabido falar na necessidade de designação de audiência de conciliação, uma vez que houve oposição expressa por parte da autora-embargada (folha 62, item 3), observando-se, ainda, como já informado, que houve renegociação anterior em razão do inadimplemento dos réus-embargantes, instrumentalizada pelo documento de folhas 26/27, que também restou inadimplido.

Inviável compelir a autora-embargada, pois, a realizar nova transação com os réus, para que finalmente cumpram com as suas obrigações.

O inadimplemento dos réus-embargantes é incontroverso, donde se impunha, de fato, a constituição de título executivo judicial em favor da autora-embargada.

Tal constituição, contudo, não poderia ter se dado nos exatos termos

pleiteados na inicial.

A inclusão das parcelas vincendas é perfeitamente possível, tratando-se de mera aplicação da previsão do artigo 323 do Código de Processo Civil:

*Art. 323. Na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, essas serão consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor, e serão incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação, se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las.*

Neste sentido, inclusive, há precedentes desta Câmara:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO MONITÓRIA - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Alegação de ofensa à coisa julgada – Inclusão de parcelas vencidas no curso da ação – Possibilidade – Parcelas de trato sucessivo – Art. 323, do CPC – Precedentes desta Corte - Decisão mantida – AGRAVO DESPROVIDO.*

(TJSP; Agravo de Instrumento 2199551-87.2024.8.26.0000; Relator (a): Ana Catarina Strauch; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taboão da Serra - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/09/2024; Data de Registro: 24/09/2024).

*AÇÃO MONITÓRIA – RECURSO DA AUTORA – Pretensão de inclusão na condenação das parcelas vencidas no curso do processo e das vincendas enquanto durar a obrigação. ADMISSIBILIDADE EM PARTE: Nos termos do contrato, a retenção dos documentos constitui exercício regular de direito, o que afasta a tese da ré da exceção do contrato não cumprido. Possibilidade de inclusão das parcelas que se vencerem ao longo do processo na condenação, nos termos do art. 323 do CPC. Por outro lado, as parcelas posteriores à finalização do processo não mais podem ser incluídas na condenação. RECURSO DA RÉ – Pretensão de que a autora seja condenada ao pagamento integral das verbas de sucumbência. PREJUDICADO: Reconhecimento da sucumbência mínima da autora e da consequente responsabilidade da ré pelo pagamento integral das verbas de*

*sucumbência que prejudica a pretensão. RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO E RECURSO DA RÉ PREJUDICADO.*

(TJSP; Apelação Cível 4000591-86.2013.8.26.0114; Relator (a): Israel Góes dos Anjos; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/06/2019; Data de Registro: 04/06/2019)

A condenação ao pagamento de honorários advocatícios, por seu turno, é possível, a restar suspensão a exigibilidade, entretanto, até a demonstração da perda da condição de hipossuficientes por parte dos réus-embargantes, uma vez que são beneficiários da gratuidade, nos termos do artigo 98, parágrafo 3º, do Código de Processo Civil.

Neste ponto, inclusive, a r. sentença foi contraditória, uma vez que declarou constituído título executivo judicial nos termos da inicial, tendo o cálculo respectivo incluído honorários advocatícios (folhas 28/34), a apontar, ainda, a aplicação do artigo 701 do Diploma Processual (folha 68, 2º parágrafo). A seguir, contudo, apontou que era descabida a condenação ao pagamento de verbas de tal natureza (folha 68, último parágrafo).

A sucumbência da autora-embargada é mínima, em comparação com a dos réus-embargantes, justificando-se, pois, a condenação apenas deles ao pagamento de verbas de tal natureza.

Ante o exposto, pelo meu voto, **dá-se parcial provimento** ao recurso para:

a) Fixar em R\$ 54.921,66 (cinquenta e quatro mil, novecentos e vinte e um reais e sessenta e seis centavos), vigente em maio de 2023, o valor devido pelos réus-embargantes, relativo às parcelas vencidas até o mês de abril de 2023 (30/04/2023), o qual deverá ser desde então corrigido monetariamente pelo IGP-M/FGV e acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, como previsto no contrato originário (folha 20, item 4.2);

b) condenar os réus-embargantes ao pagamento das parcelas vencidas desde 30/05/2023 e vincendas até a extinção do cumprimento de sentença da presente ação, corrigidas monetariamente pelo IGP-M/FGV e acrescidas de juros de mora de 1% (um por



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

cento) ao mês, desde cada vencimento, computando-se sobre o total a multa de 2%, como previsto no contrato originário (folha 20, item 4.2); e

c) condenar os réus-embargantes ao pagamento de honorários advocatícios, no equivalente a 10% (dez por cento) do total do débito, observando, contudo, que a exigibilidade de tal verba restará condicionada à comprovação da perda da condição de hipossuficientes, uma vez que são beneficiários da gratuidade.

**SÉRGIO DA COSTA LEITE**

**Relator**

**(Assinatura Eletrônica)**