



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000330066

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010174-36.2023.8.26.0005, da Comarca de São Paulo, em que é apelante FERNANDO MARQUES DOS SANTOS, é apelada MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

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) E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES

relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1010174-36.2023.8.26.0005

Apelante: Fernando Marques dos Santos

Apelada: Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Comarca: São Miguel Paulista

MM. Juiz de 1ª Instância: Fábio Henrique Falcone Garcia

VOTO nº 52558

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Apelação interposta contra sentença que condenou o réu ao pagamento de R\$ 3.311,29, atualizados e acrescidos de juros de mora, além de débitos vencidos e vincendos, com juros e correção monetária, e multa contratual. Réu condenado ao pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em (i) nulidade da sentença por afronta ao artigo 93, IX, da CF/88 e artigo 489, § 1º, IV, do CPC, e (ii) afastamento das cobranças por insuficiência na prestação dos serviços.

III. Razões de Decidir

3. As preliminares de nulidade e falta de dialeticidade não prosperam, pois, a sentença enfrentou os argumentos relevantes e o recurso impugnou a decisão.

4. No mérito, a sentença avaliou corretamente o conjunto probatório, confirmando a obrigação contratual do réu e a

regularidade das taxas cobradas.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

RELATÓRIO.

1. Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 385/387, cujo relatório se adota, que julgou procedente o pedido para *“condenar os réus ao pagamento de R\$ 3.311,29, atualizados e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, a contar do ajuizamento, bem como ao pagamento dos débitos vencidos e vincendos, com juros de 1% ao mês e correção monetária a partir de cada respectivo vencimento, sem prejuízo da multa contratualmente prevista. Diante da sucumbência do réu, condeno-o ao pagamento de custas, despesas processuais e verba honorária fixada em 10% sobre o valor da condenação, observada a gratuidade.”*

2. Inconformada, insurge-se a parte ré às fls. 390/400. Aventa, preliminarmente, a nulidade da r. sentença, uma vez que houve afronta ao artigo 93, IX, da CF/88, tal como artigo 489, § 1º, IV, do CPC, porquanto o juiz singular não enfrentou a questão de que havia irregularidades no loteamento, bem como ficou demonstrado que a apelada não realizou qualquer tipo de assembleia para votação e aprovação das taxas (de contribuição e melhorias), que, inclusive,

receberam acréscimo mensal no valor de R\$ 240,00. No mérito, defende o afastamento das cobranças por culpa da autora por insuficiência na prestação dos serviços. Pede, pois, a reformada r. sentença, julgando-se improcedente o pedido inicial.

3. Apelo devidamente processado, com levantamento de preliminar de falta de dialeticidade recursal, e respondido (fls. 411/445, 457/460 e 462/469).

FUNDAMENTOS.

4. As preliminares aventadas não prosperam.

5. Não se verifica a falta de dialeticidade no recurso interposto pela parte ré, uma vez que houve a impugnação da sentença, cujo recurso pretende sua reforma, ainda que por argumento diverso daquele exposto na fundamentação.

6. Acerca da nulidade pleiteada pela recorrente, melhor sorte não se infere, porquanto o e. magistrado singular, ainda que não especifique todas as questões trazidas pelas partes, nos termos do artigo 489, § 1º, IV, do CPC, a decisão só pode ser reputada omissa quando não enfrentar todos os argumentos deduzidos no processo capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada pelo julgador, o que não é o caso dos autos.

7. Nesse passo, ultrapassadas as preliminares, analisa-se o mérito.

8. O desfecho encontrado pelo culto magistrado singular deve ser mantido, porquanto a r. sentença questionada avaliou com propriedade o conjunto probatório no que diz respeito ao não pagamento das quantias a que a parte ré se obrigou contratualmente, razão pela qual não prosperam as críticas presentes em suas razões recursais.

9. Da detida análise dos autos, observa-se que o recorrente tinha plena ciência das obrigações decorrentes da aquisição do imóvel e se comprometeu ao pagamento, bem como dos encargos incidentes em caso de mora.

10. Deveras, houve expressa previsão contratual acerca das taxas de melhoria e conservação (fls. 18/27).

11. Portanto, aplicável à espécie o *caput* do art. 397 do Código Civil, o qual preconiza que *“o inadimplemento da obrigação positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor”*, de sorte que se revela prescindível a notificação extrajudicial do devedor para que o credor possa exercer o seu direito de cobrança.

12. Ademais, andou bem o culto magistrado ao consignar que *“há demonstração da prestação dos serviços correspondentes às taxas cobradas (fls. 46/68 e 64/72) e da regularidade do loteamento (fls. 365/366), não subsistindo a tese da irregularidade do loteamento*

e ausência de conservação ou melhoramento.”

13. A propósito:

"Apelação. Contrato de compra e venda. Loteamento. Ação de cobrança. Sentença de procedência. Recurso da requerida. Preliminares afastadas. Taxa de conservação e melhoria de imóvel localizado em loteamento. Previsão expressa no contrato de compra e venda, ao qual a autora anuiu. Ausência de prova, ainda que parcial, da quitação do débito em questão. Sentença mantida. Recurso não provido." (TJSP; Apelação Cível 1012952-30.2022.8.26.0161; Relator (a): Emerson Sumariva Júnior; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Diadema - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/07/2024; Data de Registro: 04/07/2024)

“AÇÃO DE COBRANÇA – Compromisso de compra e venda - Loteamento fechado - Taxa de conservação e melhoria - Previsão expressa da cobrança em cláusula contratual do compromisso de compra e venda, ao qual o réu aderiu- Cobrança devida - Inclusão das parcelas que se vencerem no cumprimento de sentença, enquanto durar a obrigação, o que compreende até mesmo as vencidas após o trânsito em julgado, uma vez que se trata de prestações periódicas - Inteligência do artigo 323 do CPC – Recurso da autora provido - Recurso do réu desprovido." (TJSP; Apelação Cível 1002757-44.2022.8.26.0271; Relator (a): Moreira Viegas; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itapevi - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/06/2024; Data de Registro: 27/06/2024)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

14. Destarte, resta a manutenção da r. sentença.
15. Verba honorária majorada para 12% do valor da condenação, observada a gratuidade da justiça. Embargos protelatórios serão apenados com multa, dando-se por prequestionada a matéria desde já.
16. Diante do exposto, pelo meu voto, NEGO PROVIMENTO ao apelo, nos termos da fundamentação supra.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES
RELATOR