



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000340339

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002877-48.2023.8.26.0596, da Comarca de Serrana, em que são apelantes ELIANA CORREIA DO NASCIMENTO e JOAO DONIZETE DO NASCIMENTO, é apelado JARDIM SERRANA SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª 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 ALBERTO GOSSON (Presidente sem voto), ENEAS COSTA GARCIA E MÔNICA DE CARVALHO.

São Paulo, 7 de abril de 2025.

ALEXANDRE MARCONDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

1ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1002877-48.2023.8.26.0596

Comarca: Serrana (2ª Vara)

Apelantes: Eliana Correia do Nascimento e Joao Donizete do Nascimento

Apelada: Jardim Serrana – SPE Ltda.

Juiz sentenciante: Gustavo Abdala Garcia de Mello

Voto nº 36.874

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATOS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO MONITÓRIA. RECURSO DESPROVIDO. 1. Sentença de procedência. Irresignação dos réus. 2. A questão em discussão consiste em verificar a exigibilidade do crédito sub judice. 3. Apelação Cível nº 1002747-58.2023.8.26.0596 parcialmente provida apenas para declarar devido o débito apontado em contestação oferecida naqueles autos pela promitente vendedora. Adquirentes que não obtiveram êxito na redução do valor impugnado na ação declaratória c.c. pedido revisional. 4. Inexistência de depósitos judiciais no processo nº 1002747-58.2023.8.26.0596. 5. Eventuais depósitos judiciais que não obstarão o ajuizamento da ação monitória. 6. Genérica alegação de superfaturamento sem valor jurídico e que não altera o desfecho da demanda. 6. Sentença mantida. Recurso desprovido.

A r. sentença de fls. 80/82, de relatório adotado, *julgou procedente* ação movida por **Jardim Serrana – SPE Ltda.** em face de **Eliana Correia do Nascimento e Joao Donizete do Nascimento**, reconhecendo a executividade do crédito apontado pela autora e condenando os réus ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da

condenação, ressalvada a concessão do benefício da justiça gratuita.

Recorrem os réus, sustentando, em síntese, que os processos nº 1002747-58.2023.8.26.0596 e 1002877-48.2023.8.26.0596 são conexos, estando pendente de julgamento em sede recursal a ação declaratória c.c. pedido revisional de sua autoria, referente ao primeiro processo. Alegam que a ré superfatura os lotes por ela comercializados. Afirmam que os valores em questão já foram depositados judicialmente, fato reconhecido pela autora, conforme o extrato de fl. 17 (fls. 85/93).

Contrarrazões a fls. 97/100.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Ressalto, de saída, que o presente recurso está sendo julgado concomitantemente à Apelação Cível nº 1002747-58.2023.8.26.0596.

O recurso não comporta provimento.

Em 23/11/2013 as partes firmaram instrumento particular de compromisso de compra e venda referente ao lote 41, quadra 20 do loteamento denominado “*Jardim Primavera*”, contrato aditado em 31/01/2019, 26/03/2020 e 17/08/2020.

A autora visa o recebimento de R\$ 8.446,48, valor referente a 8 parcelas vencidas do contrato de fls. 14/16, conforme os extratos de fls. 17/19.

A Apelação Cível nº
1002747-58.2023.8.26.0596 foi parcialmente provida, apenas e tão somente para declarar devido o débito apontado em contestação oferecida naqueles autos pela promitente vendedora, de modo que os adquirentes não obtiveram êxito na redução do valor impugnado na ação declaratória c.c. pedido revisional.

Outrossim, compulsados os autos do processo nº 1002747-58.2023.8.26.0596, não se verifica a existência de depósitos judiciais realizados pelos adquirentes.

Aliás, ainda que assim não fosse, isso não obstaria o ajuizamento da ação monitória, pois depósitos judiciais não são equiparáveis a pagamento, ato por meio do qual o valor devido adentra à esfera de disposição do credor.

Neste contexto, a genérica alegação de superfaturamento não tem valor jurídico e, isoladamente, tampouco altera o desfecho da presente demanda, impondo-se o reconhecimento da exigibilidade do crédito *sub judice*.

Destarte, preserva-se integralmente a r. sentença, elevados os honorários advocatícios para 15% sobre o valor da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

condenação, consoante o artigo 85, §§ 2º e 11 do CPC, ressalvada a concessão do benefício da justiça gratuita.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ALEXANDRE MARCONDES
Relator