



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000350449

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1033484-93.2023.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que é apelante/apelado APARECIDO PADILHA MARTINS, são apelados/apelantes FATIMA REGINA SANTANA DE MATOS RAMALHO, RODRIGO RAMALHO e LEONARDO RAMALHO.

ACORDAM, em 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento aos recursos. V. U. Sustentou oralmente o Dr. Dennis Pelegrinelli de Paula Souza - OAB/SP nº 199.625.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), COELHO MENDES E JOSÉ APARÍCIO COELHO PRADO NETO.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

MÁRCIO BOSCARO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO nº 7.171

Apelação Cível nº 1033484-93.2023.8.26.0224

Comarca de Guarulhos

Apelantes/Apelados: Aparecido Padilha Martin e outros

Juiz: Paulo Rogério Bonini

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE COBRANÇA, CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE FAZER. Alegação de que o recurso de apelação interposto pelo autor não compota conhecimento, porque não ratificado após o julgamento dos embargos de declaração. Medida que se mostra desnecessária, porque aludido recurso não foi acolhido. Inteligência do artigo 1.024, § 5º, do CPC. Precedente. Preliminar de ilegitimidade passiva não acolhida. Inteligência do artigo 1.792 do Código Civil e cláusula III da avença celebrada entre as partes. Prescrição. Não ocorrência, em razão da existência de causas suspensivas. Compra e venda de imóvel. Celebração de instrumento particular de confissão de dívida, com pacto adjeto de garantia da alienação do imóvel. Imposição de causas suspensivas referentes à apresentação de certidão negativa de dívida tributária e averbação das construções existentes, que foram consideradas cumpridas. Correção monetária. Incidência a partir da publicação da r. Sentença que se mostra correta. Decisão mantida. RECURSOS NÃO PROVIDOS.

Trata-se de recursos de apelação interpostos contra a r. sentença (fls. 173/180), que julgou parcialmente procedentes os pedidos para “condenar os réus solidariamente a pagarem ao autor o valor de R\$ 80.000,00, corrigido monetariamente pela Tabela do TJSP a partir da publicação da presente sentença, acrescido de juros de mora de 1% ao mês, contados da última citação”.

O autor apela e sustenta, em síntese, que a correção monetária deve incidir a partir da confissão de dívida, tendo em vista que se destina a corrigir o valor da moeda. Colaciona precedentes. Salienta que o termo inicial, na forma requerida, está em conformidade com o princípio que veda o enriquecimento sem causa. Requer, ao final, o provimento do apelo (fls. 183/196).

Os réus apelam e sustentam, em preliminar, que são partes ilegítimas para a ação. Ainda, em preliminar, aduzem a ocorrência da prescrição, levando em consideração a data da confissão de dívida e a propositura da ação. Quanto ao mérito, afirmam que o título não apresenta liquidez e certeza, especialmente porque a quitação foi formalizada na escritura pública. Colacionam precedentes. Destacam que o negócio foi simulado, em razão da ausência de informações sobre a confissão, a impor a decretação de nulidade da avença. Acrescentam que a r. sentença é *extra petita*, porque não foi pleiteada a condenação solidária dos requeridos. Asseveram que deve ser realizada a inversão do ônus da sucumbência. Pugnam pelo provimento do apelo (fls. 252/266).

Recursos tempestivos e preparados, com a apresentação de contrarrazões (fls. 270/282, autor; fls. 298/310, réus).

Pelos réus foi manifestada oposição ao julgamento virtual à fl. 331.

É O RELATÓRIO.

Os recursos não comportam provimento.

Inicialmente, cumpre ressaltar que a apresentação da apelação pelo autor antes da apreciação dos embargos de declaração, não justifica,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

no caso, o não conhecimento do recurso, na consideração de que o julgamento dos aclaratórios não modificou o que foi decidido em sentença, a tornar desnecessária a ratificação. Nesse sentido, dispõe o artigo 1.024, § 5º do CPC:

“Se os embargos de declaração forem rejeitados ou não alterarem a conclusão do julgamento anterior, o recurso interposto pela outra parte antes da publicação do julgamento dos embargos de declaração será processado e julgado independentemente de ratificação.”

A esse respeito, já decidiu este E. Tribunal de Justiça:

“APELAÇÃO. AÇÃO REVISIONAL DE ALIMENTOS. Preliminar de não conhecimento do apelo, por ser prematuro, rejeitada. Desnecessidade de ratificação, ante a rejeição dos embargos de declaração (...)”
(Apelação Cível nº 1007227-63.2020.8.26.0506, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Schmitt Corrêa, j. 31/8/23).

Relativamente à preliminar de ilegitimidade passiva, de rigor a sua rejeição.

De fato, é possível extrair dos autos que o negócio fora celebrado entre Aparecido Padilha Martins e Rogério Ramalho, que veio a óbito, sendo então substituído pelos seus sucessores. Significa dizer que Fátima Regina Santana de Matos Ramalho, Rodrigo Ramalho e Leonardo Ramalho se tornaram parte legítima para integrar a lide, à luz do artigo 1.792 do Código Civil.

Nota-se, ademais, que o próprio instrumento particular de confissão de dívida obriga os sucessores. Vide:

“III) Que, a presente confissão obriga não só as contratantes, como também seus herdeiros e/ou sucessores, ficando eleito e aceito o foro



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

da comarca de Guarulhos-SP., para nele serem dirimidas eventuais dívidas ou questões decorrentes, como renúncia expressa de outro, por mais privilegiado que seja” (fl. 25).

De igual modo, quanto à ocorrência da prescrição.

Com efeito, é possível inferir do instrumento particular de confissão de dívida que a avença fora celebrada mediante imposição de condição suspensiva, na consideração de que o adimplemento estaria condicionado à apresentação de “a) *Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias da Secretaria da Receita Federal referente a quitação do débito com relação a área construída atualmente existente; e, b) Certidão do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, referente a matrícula nº 15.654, constado a averbação da benfeitorias atualmente existentes” (fl. 25).*

No caso, a apresentação da Certidão Negativa somente foi possível após o julgamento da Execução Fiscal, que foi extinta, nos termos dos artigos 487, inciso II, do CPC, 156, inciso V, do CTN e 40 da LEF, por decisão proferida em 16/1/23 (fl. 20). Não por outra razão, referida certidão fora expedida apenas em 30/3/23 (fl. 27).

Dessa forma, levando em consideração que apenas em 16/1/23 a confissão de dívida tornou-se exigível, forçoso reconhecer que a pretensão não está prescrita.

Quanto ao mérito, Aparecido Padilha Martins, no âmbito de emenda à petição inicial (fls. 67/80), propôs ação de cobrança, cumulada com obrigação de fazer, contra Fátima Regina Santana de Matos Ramalho, Rodrigo Ramalho e Leonardo Ramalho, sucessores de Rogério Ramalho. Narra que outorgou escritura pública em favor de Rogério Ramalho relativa à venda de imóvel, matrícula nº 15.654, Na mesma ocasião, celebraram Instrumento Particular de Confissão de Dívida, datado de 17/8/11, no valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), com a finalidade de viabilizar a realização do negócio, poque, à época, figurava no polo passivo de execução fiscal (processo nº 0002190-14.2005.4.03.6119), movida pelo INSS e referente a encargos do referido

imóvel.

Sucedee que, com a declaração da prescrição da pretensão executiva, por decisão de 16/1/23, o autor passou a providenciar as certidões para fins de regularização do imóvel, mas, por exigência apresentada pelo Tabelião do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, foi impedido de realizar a averbação das benfeitorias, em razão da alteração da área promovida por Rogério Ramalho. Ao procurá-lo, tomou conhecimento de seu óbito, ocorrido em 14/11/21, de modo que buscou contactar Rodrigo Ramalho, para que apresentasse certidão da Prefeitura referente ao projeto de execução da alteração de metragem do imóvel promovida pelo seu genitor. Contudo, sem êxito.

Os pedidos foram julgados parcialmente procedentes e a r. sentença não comporta modificação.

De fato, em análise ao conjunto probatório constante dos autos, ao contrário do que afirmado pelos requeridos, não se reconhece a ocorrência de vício no negócio avençado entre as partes, que tenha o condão de ensejar o decreto de nulidade, seja pela alegada ausência de vencimento, seja pela cogitada ocorrência de simulação.

Nesse sentido, a r. sentença analisou detalhadamente as condições e termos estipulados pelas partes, como também a exigência para averbação das alterações do imóvel na respectiva matrícula, para concluir pela validade do Instrumento Particular de Confissão de Dívida e da prejudicialidade da pretensão quanto à obrigação de fazer. Vide:

“A pretensão do autor é receber o valor de R\$ 80.000,00, confessado devido pelo autor da herança recebida pelos réus, em favor do autor.

Percebe-se, com tranquilidade, a causa da confissão de dívida.

Vendido o imóvel pelo autor e, em havendo, naquela data, débito previdenciário a impedir a averbação de construção já existente no imóvel vendido, houve por bem reter-se parte do pagamento do imóvel, embora declarado pago na

escritura, para fins de garantia.

Ou seja, em havendo risco da venda ser considerada ineficaz perante o INSS, então exequente, firmaram as partes um verdadeiro pacto adjeto de garantia, pelo qual a parte final do pagamento somente seria feita ao vendedor após a extinção dos riscos existentes sobre o negócio, quais sejam: a extinção da dívida tributária, com a emissão de certidão negativa específica e a averbação das construções então existentes.

Sendo esta a intenção clara das partes (art. 112, CC) a garantia do pagamento final quando o risco de perda do imóvel pela execução fiscal cessasse, não há, neste momento, justificativa para o não pagamento.

De se reconhecer, neste ponto, o cumprimento real da primeira condição imposta no negócio e tácito da segunda.

Por primeiro, observe-se que a execução fiscal então em trâmite contra o autor no momento da venda somente foi extinta em 16/01/2023, permitindo a emissão da certidão negativa em 30/03/2023 (fls. 27). Não havendo prazo fixado na confissão de dívida para o cumprimento da condição, impossível se retirar a eficácia própria do cumprimento da condição, ou seja, tornar exigível a prestação ali confessada.

Em segundo lugar, reconhece-se o cumprimento tácito da segunda condição – averbação da construção na data da venda do imóvel – já que os réus não impugnaram o fato de a averbação prometida ser hoje de impossível cumprimento sem a atuação direta dos réus.

É que, conforme consta da nota de devolução do 2º RI de Guarulhos, a averbação da situação passada do imóvel exige a anuência dos atuais proprietários, já que é incontroverso nos autos de que houve novas construções no imóvel, inclusive com redução da área construída, condicionando-se a averbação passada à regularização presente.

Desta forma, se os réus, ora proprietários, não anuem com a averbação passada na matrícula, impedindo o cumprimento da segunda condição, estão "obstando maliciosamente" o cumprimento da condição, devendo, por isto, ser esta considerada cumprida (art. 129, CC).

Considerando-se o cumprimento de ambas as condições impostas ao autor no instrumento da confissão de dívida, faz-se presente o direito ao recebimento do valor ali descrito, correspondente ao saldo do preço fixado na escritura pública de venda e compra.

Ficam os réus, assim, condenados solidariamente ao pagamento de tal valor, presumindo-se que o valor insere-se nas forças da herança, já que a totalidade do imóvel adquirido, de valor bem maior que a obrigação ora imposta, lhes fora transmitido integralmente por força da sucessão.”

Importante ressaltar que a condenação solidária dos requeridos é inerente à própria natureza jurídica do negócio avençado entre as partes e da sucessão de Rogério Ramalho pelos seus herdeiros, a afastar a alegação de que a r. sentença é *extra petita*.

Anote-se, ainda, que nada há a ser alterado no ônus da sucumbência, na consideração de que o autor decaiu da parte mínima do pedido, correspondente ao excesso no valor perseguido.

Por essas razões, o recurso dos requeridos não prospera.

De outra parte, a pretensão recursal do autor diz respeito ao termo inicial da correção monetária, que pretende seja correspondente à data do Instrumento Particular de Confissão de Dívida.

Ocorre que, conforme já destacado, referido instrumento fora celebrado sob condições suspensivas. A primeira, relativa à certidão negativa de débito, que foi expedida em 30/3/23. A segunda, que diz respeito à averbação da construção na matrícula do imóvel objeto da alienação, que foi reconhecida por ocasião da prolação da r. sentença.

Daí a conclusão de que a correção monetária deva incidir a partir da publicação da r. sentença, de modo que a pretensão recursal do autor tampouco merece prosperar.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Nestes termos, a manutenção da r. sentença é a solução que se impõe, por seus próprios e judiciosos fundamentos. Em razão do que se decide, majoro os honorários advocatícios para fixá-los em 12% do valor da condenação.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** a ambos os recursos, nos termos da fundamentação.

MÁRCIO BOSCARO
Relator