



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000350912

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005421-24.2023.8.26.0009, da Comarca de São Paulo, em que é apelante INC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SA, são apelados FERNANDO MANETTA e MARIA JOANA MANETTA SANTI.

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) E ANTONIO CARLOS SANTORO FILHO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Foro Central - Capital

Apelação n. 1005421-24.2023.8.26.0009

Apelante: INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A

Apelados: FERNANDO MANETTA e outro

Voto n. 12326

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO MONITÓRIA. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto contra sentença que julgou procedente a ação monitória, constituindo título executivo judicial. A apelante-ré contesta a condenação ao pagamento de IPTU, alegando falta de comprovação documental e excesso na execução devido à ausência de convenção sobre correção monetária no distrato. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em verificar a validade da sentença que reconheceu a obrigação da ré de quitar débitos de IPTU, conforme distrato contratual, e a suficiência das provas apresentadas para embasar a ação monitória. III. Razões de Decidir: 3. O distrato contratual constitui prova escrita suficiente para a ação monitória, conforme artigo 700 do CPC, e a obrigação de pagamento do IPTU foi assumida pela ré. 4. A ausência de prova de quitação por parte da ré, como recibo emitido pelo credor, confirma o inadimplemento e justifica a procedência da ação. A alegação de excesso na execução não foi acompanhada de demonstrativo de cálculo, inviabilizando sua análise. IV. Dispositivo e Tese: 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. A obrigação líquida e certa, assumida em distrato, autoriza a ação monitória. 2. A ausência de prova de quitação pelo devedor justifica a constituição do título executivo. Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 700, 702, § 2º e § 3º; Código Civil, art. 320, 397. Jurisprudência Citada: TJSP, Apelação Cível 1056963-75.2018.8.26.0100, Rel. Antonio Nascimento, 26ª Câmara de Direito Privado, j. 29.08.2019.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto para impugnar a sentença de fls. 153/154, cujo relatório adoto, que julgou procedente a ação monitória, constituindo, de pleno direito, o título executivo judicial acostado com a vestibular.

Segundo a apelante-ré, a sentença merece ser reformada, em síntese, pois, porquanto, embora tenha se amparado no princípio do *pacta sunt servanda*, a condenação ao pagamento do IPTU fundamentou-se em planilha desacompanhada de qualquer comprovação quanto à sua

veracidade, tratando-se de documento unilateral, suscetível de alteração por terceiros e destituído de fê pública. Alega que não foi produzida prova documental idônea apta a comprovar a exigibilidade do tributo da forma postulada, inexistindo, portanto, respaldo probatório suficiente a amparar a pretensão dos autores.

Afirma, ainda, que não houve, no distrato firmado entre as partes, qualquer convenção acerca da aplicação de índice de correção monetária, o que evidencia a ocorrência de excesso na execução. Acrescenta que não foram juntados aos autos documentos que comprovem a inscrição dos autores em cadastros de dívida ativa ou qualquer outro elemento hábil a demonstrar o adimplemento de obrigação tributária em nome destes, sendo forçoso concluir que não se configuraram as hipóteses aventadas na inicial. Ante o exposto, requer o provimento do recurso para que seja julgada improcedente a pretensão relativa ao reembolso de valores pagos a título de IPTU, uma vez que tais valores foram objeto de negociação entre as partes e não restaram devidamente comprovados nos autos (fls. 166/171).

Recurso tempestivo, preparado e com apresentação de contrarrazões pelos apelados (fls. 178/184).

Não houve oposição ao julgamento virtual (Resolução n. 772/2017).

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

O recurso não merece ser provido.

Inicialmente, considerando a natureza da origem do débito, entendo pela competência recursal deste Órgão Julgador.

Cuida-se de ação monitória proposta com fundamento em prova escrita sem eficácia de título executivo, consubstanciada em distrato contratual no qual, segundo a parte autora, a parte ré assumiu a obrigação de quitar os débitos relativos ao IPTU, correspondentes ao período a partir de 09.05.2022 e seguintes.

Apresentados os embargos monitórios e após o deslinde processual, sobreveio sentença de procedência, razão pela qual a parte ré-embargada interpôs o presente recurso.

Pois bem.

A pretensão deduzida na exordial visa à satisfação de obrigação fundada em prova escrita sem eficácia de título executivo, consubstanciada em distrato celebrado entre as partes, instrumento hábil a embasar a ação monitória nos termos do artigo 700 do Código de Processo Civil.

Conforme se extrai do referido distrato, em fls. 11/12, a parte ré assumiu a responsabilidade pelo adimplemento dos débitos relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano, consoante “Cláusula Primeira - Parágrafo Segundo”.

Trata-se, portanto, de típica hipótese de obrigação líquida, com vencimento certo e valor determinado, cuja inadimplência configura, por si só, a mora do devedor (*mora ex re*), nos termos do *caput* do artigo 397 do Código Civil, segundo o qual: “o inadimplemento da obrigação positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor”.

Ora, cumpre recordar que os contratos fazem lei entre as partes, nos termos do princípio do *pacta sunt servanda*, de modo que a avença firmada vincula os contratantes e não pode ser afastada por conveniência superveniente da parte devedora.

A existência do débito, por sua vez, mostra-se incontroversa.

Os valores exigidos pelos locadores foram discriminados em planilha de fl. 20 e não foram infirmados pela parte ré mediante apresentação de prova hábil de quitação. A esse respeito, impende salientar que o pagamento deve ser demonstrado mediante recibo emitido pelo credor, conforme disciplina o artigo 320 do Código Civil.

Sobre o tema, valem as palavras de SILVIO RODRIGUES: “A prova do pagamento é a quitação. Consiste em um escrito no qual o credor, reconhecendo ter recebido o que lhe era devido, libera o devedor, até o montante do que lhe foi pago.” (RODRIGUES, Silvio. Direito civil. Parte geral das obrigações. 2º vol.: São Paulo: Saraiva, 2002, p. 150).

A ausência de recibo ou de qualquer outro documento apto a comprovar o adimplemento, por parte da ré, evidencia o inadimplemento da obrigação, circunstância que atrai os efeitos da mora e autoriza o acolhimento da ação monitória.

Ademais, ainda que a parte ré tenha alegado a ausência de documento expedido pela municipalidade para demonstrar a existência do débito tributário, tal argumento não prospera, haja vista que os efeitos da obrigação decorrem diretamente do contrato celebrado entre os litigantes, nos exatos limites traçados por sua vontade.

Nesse sentido:

“APELAÇÃO – LOCAÇÃO – AÇÃO MONITÓRIA – DÉBITO DE IPTU. O contrato e o débito locatício estão incontroversos nos autos. Comprovação dos débitos relacionados com o IPTU, cuja obrigação cabia à locatária, nos exatos termos do contrato celebrado entre as partes. Tratando-se de dívida em dinheiro, somente a prova de quitação regular elide a pretensão do autor. Procedência mantida. RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1056963-75.2018.8.26.0100; Relator (a): Antonio Nascimento; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/08/2019; Data de Registro: 29/08/2019)

Dessa maneira, restando incontroversa a obrigação assumida contratualmente pela ré e inexistindo prova de seu adimplemento, é de rigor o acolhimento da pretensão monitória, com a consequente constituição do título executivo judicial.

Outrossim, ao revés do que determina expressamente o artigo 702, § 2º, do Código de Processo Civil, a apelante limitou-se a afirmar genericamente que os cálculos apresentados estariam equivocados, sem, contudo, apontar qual seria o valor que entende como devido, nem apresentar demonstrativo discriminado e atualizado da dívida.

Trata-se de ônus que lhe incumbia e cuja inobservância inviabiliza a análise da alegação de excesso. Pois, nos termos do § 3º do artigo 702, do CPC, *“não apontado o valor correto ou não apresentado o demonstrativo, os embargos serão liminarmente rejeitados, se esse for o seu único fundamento, e, se houver outro fundamento, os embargos serão processados, mas o juiz deixará de examinar a alegação de excesso.”*

Assim, ao impugnar os cálculos de atualização monetária sem apresentar qualquer memória de cálculo ou parâmetro alternativo, a apelante incorre em violação ao disposto no artigo 702, § 2º, do CPC, não podendo ver acolhido o argumento de que a correção estaria equivocada, sobretudo diante da regularidade da planilha apresentada pela parte apelada.

Ante o exposto, nada a modificar na r. sentença.

Considerando que a sentença foi proferida já sob a atual legislação, imponho honorários sucumbenciais e recursais no importe de 15% sobre o valor cobrado, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, além da responsabilidade pelas custas e despesas processuais. Anoto que os presentes honorários substituem aqueles que foram fixados em primeiro grau de jurisdição.

Posto isso, **nego provimento** ao recurso.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora