



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000359080

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008286-78.2022.8.26.0292, da Comarca de Jacareí, em que é apelante ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE LOTES NO LOTEAMENTO VALE INDUSTRIAL PAULISTA, é apelado ANDRÉ LUIS FERNANDES PINTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1008286-78.2022.8.26.0292

APELANTE: ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE LOTES NO
LOTEAMENTO VALE INDUSTRIAL PAULISTA

APELADO: ANDRÉ LUIS FERNANDES PINTO

COMARCA: JACAREÍ – 2ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO (A) DE PRIMEIRO GRAU: GISELA AGUIAR WANDERLEY

Voto nº 12342

EMENTA:
APELAÇÃO CÍVEL- AÇÃO MONITÓRIA-
CONTRIBUIÇÃO ASSOCIATIVA DE LOTE - RELAÇÃO
CAUSAL DISCUTIDA NOS EMBARGOS
MONITORIOS- DEMONSTRAÇÃO QUE O RÉU NÃO É
MAIS O PROPRIETÁRIO DO LOTE- PROCEDENCIA
DOS EMBARGOS- SENTENÇA MANTIDA - RECURSO
IMPROVIDO.

Vistos.

1. A r. sentença de fls. 173/177, de relatório adotado, julgou improcedente a ação monitória ajuizada pela ASSOCIAÇÃO DOS ADQUIRENTES DE LOTES NO LOTEAMENTO VALE INDUSTRIAL PAULISTA em face de ANDRÉ LUIS FERNANDES PINTO, nos seguintes termos: “(...) *acolhem-se os embargos monitórios e, por consequência, extingue-se o processo, com resolução do mérito, na forma do art. 487, I, do CPC. Diante da sucumbência integral, condena-se a parte autora ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) do valor da causa, com amparo no art. 85, § 2º, do CPC. Ante a litigância de má-fé verificada, condena-se a parte autora ao pagamento de multa processual, ora fixada em 5% (cinco por cento) do valor atualizado da causa, com base no art. 80, II, c/c art. 81 do CPC*”.

Apela a autora, alegando, a existência do débito não podendo sua informação ser considerada fraude ou atuação furtiva para se esquivar de sucumbência, cabendo ao réu informar que nada devida, refutando apenas não ser o proprietário. Sustenta a existência de débito na unidade posta em realce porque o apelado se portou como possuidor e proprietário de acordo com a matrícula imobiliária. Pede o provimento do recurso com a declaração de procedência da ação (fls. 180/199).

O recurso foi regularmente processado, com apresentação de contrarrazões (fls. 229/233).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. O recurso não comporta provimento.

A autora é uma associação civil sem fins lucrativos, gestora do loteamento Vale Industrial Paulista e pretende por meio da monitória o recebimento de crédito no importe de R\$108.328,38 (cento e oito mil, trezentos e vinte e oito mil e trinta e oito centavos), o qual é composto por taxas condominiais, multa, atualização monetária e juros moratórios, de agosto de 2017 até agosto de 2022, do réu por ser o proprietário do lote B02, matrícula nº 63.454. O requerido opôs embargos monitórios demonstrando não ser proprietário, desde outubro de 2013, sendo o fato de pleno conhecimento da autora, nos termos de anterior processo de cobrança sob o nº 000763-71.2018.8.26.20282.

Nos termos do art. 700 do Código de Processo Civil, a Ação Monitória compete a quem pretender, com base em prova escrita sem eficácia de título executivo, pagamento de soma em dinheiro, entrega de coisa fungível ou de determinado bem móvel ou imóvel. Portanto, a Ação

Monitória deverá ser instruída com prova escrita, sem eficácia de título executivo, por meio da qual o credor demonstre o direito de exigir do dever o pagamento de determinada quantia que, nos termos do art. 700, §2º, do CPC, dever ser discriminada com memória de cálculo.

A respeito da Ação Monitória, Humberto Theodoro Júnior¹ leciona:

"Exige o art. 1.102, a que a petição inicial da ação monitoria seja instruída com a 'prova escrita' do direito do autor. A prova escrita, em Direito Processual Civil, tanto é a pré-constituída (instrumento elaborado no ato da realização do negócio jurídico para registro da declaração de vontade) como a causal (escrito surgido sem intenção direta de documentar o negócio jurídico, mas que é suficiente para demonstrar sua existência)."

Reforça-se: para o ajuizamento de Ação Monitória exige-se do autor a apresentação da prova escrita da obrigação inadimplida. Vale dizer, mostra-se necessário, fundamentalmente, provar a relação jurídica e eventual inadimplemento que lhe confere o direito de exigir do devedor pagamento de quantia, nos termos do art. 373 do Código de Processo Civil.

Partindo da premissa supra, verifico que o Embargante cumpriu com o seu ônus probatório, demonstrando nos documentos que acompanham os embargos monitorios, não ser o proprietário do lote em questão desde 2013 (fls. 124/126), portanto, não sendo o responsável pelos pagamentos questionados; bem como da recorrente ter ciência da situação consolidada por já ter ajuizado a ação cobrança – Processo nº 000763-71.2018.8.26.20282, que reconheceu a sua ilegitimidade de parte. Outrossim, o instrumento particular de compromisso de compra e venda, foi firmado entre partes estranhas à lide, e o boleto, a despeito de ter sido emitido em nome da parte foi emitido unilateralmente pela parte.

Daí a demonstração da inexistência do débito (CPC,

¹Curso de direito processual civil - 3 vol. 26 ed. Rio de Janeiro, Forense, 2001, p. 339.

art. 374, II, c/c art. 372).

Ainda, compulsando os autos, observa-se que, imediatamente após a interposição dos embargos monitórios, a parte autora passou a requerer a extinção do processo, com a alegação de que, o réu quitou o débito da ação (fl. 133), o que foi rechaçado pelo apelado (fl. 137), reforçando a tentativa de alterar a verdade dos fatos, sendo pertinente a multa na forma do art. 81 do CPC.

Nada a alterar na r. sentença que deve ser mantida consoante lavrada.

3. Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, acrescida a verba honorária em mais 10%, nos termos do §11 do art. 85 do CPC, observada a gratuidade aqui concedida.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR