



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000382641

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008376-72.2022.8.26.0038, da Comarca de Araras, em que é apelante MBA1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPR LTDA., é apelado LUIZ VANTIN (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª 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 RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente sem voto), VITO GUGLIELMI E CESAR MECCHI MORALES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

MARCELLO DO AMARAL PERINO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1008376-72.2022.8.26.0038
Apelante: Mba1 Empreendimentos Imobiliários Spr Ltda.
Apelado: Luiz Vantin
Comarca: 2ª Vara Cível do Foro de Araras
Magistrado(a): Matheus Romero Martins

Voto nº 6326

APELAÇÃO - Declaratória de inexigibilidade de débito e obrigação de fazer. - Débito decorrente de supostas obras de infraestrutura e nulidade de instrumento particular de confissão de dívida. - Sentença que julgou procedente a ação principal para declarar a inexigibilidade do débito e procedente em parte a reconvenção, para condenar autor ao pagamento das despesas geradas com a regularização da matrícula de seu imóvel. - Irresignação da ré. - Reiteração da tese de ilegitimidade ativa e falta de interesse de agir com base na falta de prova da aquisição do bem. - Descabimento. - Não fosse o autor parte legítima, não figuraria no instrumento de confissão de dívida que assinou com a proprietária anterior, cuja força obrigatória restou afastada porque as obras de infraestrutura, seu objeto, não foram realizadas, fato incontroverso. - Incoerente que seja parte legítima apenas para responder pelas despesas oriundas da regularização da matrícula do imóvel. - Recurso Desprovido.

Trata-se de recurso de apelação de apelação interposto por MBA1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPR LTDA, ré em “ação de inexigibilidade e inexistência de débito c/c enriquecimento ilícito c/c obrigação de fazer e não fazer” proposta por LUIZ VANTIN, na qual se insurge contra débito decorrente de supostas obras de infraestrutura e requer de nulidade de instrumento particular de confissão de dívida, contra a sentença de fls. 354/359, relatório adotado, que julgou procedente a ação principal e procedente em parte a reconvenção. *Verbis*:

“JULGO PROCEDENTE o pedido formulado por LUIZ VANTIN, resolvendo o mérito nos termos do art. 487, inciso I, do CPC, para declarar a inexigibilidade do crédito atinente às obras de infraestrutura do residencial Nova Cascata, devendo a requerida MBA1

EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA se abster de proceder qualquer cobrança desses valores. Condene a requerida ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios, os quais arbitro em 10% (dez por cento) do valor atribuído à causa (Art.85, §2º do CPC).

Entrementes, JULGO PROCEDENTE EM PARTE o pedido formulado pela reconvinte MBAL EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, resolvendo o mérito nos termos do art. 487, inciso I, do CPC para condenar LUIZ VANTIN ao pagamento das despesas geradas com a regularização da matrícula de seu imóvel, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pela tabela prática do TJSP, a contar da citação. Condene o reconvinte ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios, os quais arbitro em 10% (dez por cento) do valor da condenação, observada a gratuidade concedida ao reconvindo". (Grifei).

Em síntese, repete a tese de ilegitimidade ativa do autor e falta de interesse de agir, com base na arguição de que o apelado não comprovou a aquisição do imóvel em questão. Assim, argumenta que o autor não é dono do imóvel, mas sim terceiro estranho à lide, portanto, não possui qualquer legitimidade quanto ao pleito de sua exordial. Porém, no pedido requer seja dado provimento ao recurso para julgar a ação improcedente (fls. 362/368).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 369/371). Não houve contrarrazões (fls. 375).

É o relatório.

O instrumento particular de confissão de dívida com garantia hipotecária assinado pelo autor em conjunto com a proprietária anterior (fls. 18/20), cuja força obrigatória restou afastada apenas porque as obras de infraestrutura, seu objeto, não foram realizadas, fato incontroverso, por si só, confere legitimidade ativa para o autor e interesse em afastar as obrigações ali assumidas.

Noutras palavras, não fosse o autor parte legítima, não figuraria no instrumento de confissão de dívida que assinou com a proprietária anterior, cuja força obrigatória restou afastada porque as obras de infraestrutura, seu



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

objeto, não foram realizadas, o que não se controverte.

De outro lado, mas em acréscimo, incoerente seja o autor parte legítima apenas para responder pelas despesas geradas com a regularização da matrícula de seu imóvel, razão da procedência parcial da reconvenção, e ilegítima para se opor a dívida lastreada em obras de infraestrutura que não foram realizadas, mas que ainda assim geraram cobranças consequentemente indevidas.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO**, majorando-se os honorários em 5% (art. 85, §11º, do CPC). É como voto.

MARCELLO DO AMARAL PERINO
Relator