



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000389072

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0003705-40.2017.8.26.0477, da Comarca de Praia Grande, em que é apelante JERÔNIMO ALMEIDA FERREIRA, é apelado JOAO MENDES BRAZAO.

ACORDAM, em 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U. Sustentou oralmente o Dr.Rodrigo Gago Freitas Vale Barbosa.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente), CLAUDIO GODOY E ALEXANDRE MARCONDES.

São Paulo, 22 de abril de 2025

ALBERTO GOSSON

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Comarca: **Foro de Praia Grande/1ª Vara Cível**
Processo nº: **0003705-40.2017.8.26.0477**
Apelante (s): **JERÔNIMO ALMEIDA FERREIRA**
Apelado (s): **JOÃO MENDES BRAZAO**
Juiz Prolator: Eduardo Hipolito Haddad

VOTO N.º 33.560

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. PARCIAL PROVIMENTO.

Jerônimo Almeida Ferreira ajuizou ação de exigir contas contra João Mendes Brazão, alegando que este recebeu valores de locação de imóvel comum que lhe pertenceriam. A primeira sentença julgou improcedente a ação e condenou o autor-apelante ao pagamento verbas de sucumbência e multa por litigância de má-fé.

Em recurso, a decisão foi reformada para afastar a má-fé e determinar que o réu prestasse contas em forma mercantil.

A questão em discussão consiste em determinar se o réu recebeu valores além de sua cota-parte de 1/6 dos aluguéis devidos, e se a condenação em honorários advocatícios foi corretamente arbitrada.

A perícia confirmou que o réu recebeu apenas sua cota-parte de 1/6 dos aluguéis.

A base de cálculo para os honorários advocatícios deve ser a diferença entre o valor pretendido pelo apelante e o valor obtido pelo apelado, ambos corrigidos.

Recurso parcialmente provido para ajustar a base de cálculo dos honorários advocatícios de sucumbência.

JERÔNIMO ALMEIDA FERREIRA ingressa com recurso de apelação às fls. 670/680, da sentença de fls. 647/648, que nos autos da segunda fase da ação de exigir contas movida contra **JOÃO MENDES BRAZÃO** julgou-a improcedente por considerar que o apelado nada deve ao apelante.

Imputou ao autor as custas e honorários advocatícios de sucumbência em favor dos patronos da parte autora em 10% do valor



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

atualizado da causa.

Embargos de declaração de fls. 651/657 opostos pelo apelado foram acolhidos para fixar a sucumbência em 10% do valor da pretensão (fls. 666/667).

Em razões recursais, o apelante sustenta possuir em condomínio com o apelado imóvel localizado na Avenida Presidente Costa e Silva nº 620, bairro Boqueirão, na cidade de Praia Grande, que se encontra locado para uma panificadora, cuja administração da locação deste imóvel ficou a cargo do apelado.

Objetivamente reporta-se ao que teria sido decidido no âmbito da apelação de nº 0021176-84.2008.8.26.0477 no sentido de que “Réu que, de fato, recebeu valores em nome dos demais proprietários do bem em discussão – Prestação de contas devida” (fls. 674) e no que teria sido referido em julgado do STF para concluir que: “Nessa medida, o autor- apelante tem uma decisão do TJSP e do STF que claramente diz que o ora réu João Brazão recebeu valores em nome dos demais proprietários do bem em discussão, inclusive do ora apelante e ainda diz que pretende a toda evidencia, rediscutir matéria já decidida” (fls. 675). Argumenta que em nenhum momento tanto a perícia como o DD Juízo 'a quo' se manifestaram com relação a esses pontos, afirmando que as contas foram prestadas de acordo com as fls. 110. “... Além de tudo isto, resta claro que a perícia contábil paga de forma espontânea pelo Apelado, não levou em consideração a decisão do STF sobre o referido assunto, valendo-se apenas em reproduzir as alegações do apelado-réu” (fls. 676). Questiona a validade da segunda perícia por contrariar as decisões referidas e termina por pedir: “(i) a total procedência do presente recurso, para que este E. Tribunal, em nova decisão judicial, reforme a r. Sentença de primeiro grau de

jurisdição para determinar que o apelado preste contas dos valores que recebeu em seu nome, conforme já havia determinado o TJSP e o STF, requerendo o autor o julgamento da procedência do pedido com a condenação do apelado ao pagamento das custas e honorários advocatícios. (ii) Que na remota hipótese de não ser acolhido o presente recurso de apelação seja a condenação ao pagamento dos honorários arbitrados sejam sobre o valor da causa, conforme foi realizado durante todo o processo” (fls. 679/680).

Recurso tempestivo e preparado às fls. 682/683.

Contrarrazões de fls. 699/710: argui deserção por não ter o apelante complementado o preparo recursal de acordo com a sentença que acolheu os embargos de declaração para determinar a incidência dos honorários de sucumbência sobre o valor da pretensão e não sobre o valor dado à causa.

No mérito apresenta sua narrativa dos fatos dizendo que as partes, juntamente com terceiros não envolvidos na demanda detinham em condomínio a propriedade de um imóvel locado e que diante da inadimplência do locatário havia sido proposta ação de cobrança. O apelante e outros condôminos teriam aceitado valor a menor além de terem firmado renovação com base no valor acordado a menor e nesta transação o apelado não teria feito parte (fls. 701). O apelado teria continuado a perseguir no que se referia à sua cota parte o valor originalmente devido pela locatária e teria logrado obter, posteriormente ao acordo concluído pelo apelante, um pagamento em melhores condições que aquele obtido por ele. Diz que o apelante, inconformado com o fato de o apelado ter conseguido um acordo em condições melhores do que a sua, ingressou com a ação de exigir contas e não aceita as conclusões de duas perícias no sentido de que o apelado teria



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

recebido tão somente os valores referentes à sua conta parte, nada tendo sido exigido nem recebido dos demais condôminos que já haviam dado quitação ao credor de suas cotas partes em acordo anterior (fls. 702). Acentua que o STF não ingressou no mérito da demanda. Com relação ao dispositivo do acórdão desta Primeira Câmara da relatoria do Desembargador Luiz Antonio de Godoy ressalta que apenas determinou a prestação de contas inexistindo qualquer condenação acerca de valores (fls. 705). Defende a preservação do arbitramento de alugueres nos termos da sentença que julgou os embargos de declaração.

Há oposição ao julgamento virtual (fls. 715).

Relatório do essencial.

Pelo que se pode verificar de toda a controvérsia, o apelante Jerônimo Almeida Ferreira ajuizou no ano de 2008 demanda de exigir contas contra João Mendes Brazão, sob a alegação de que este último teria recebido da locatária do imóvel comum entre as partes valores que pertenceriam a ele.

A primeira sentença proferida na primeira fase da ação, julgou-a improcedente e condenou o autor-apelante ao pagamento das verbas de sucumbência e multa por litigância de má-fé. Constatou da fundamentação que o apelante e demais coproprietários e locadores haviam firmado transação com a locatária mediante o qual teriam recebido a quantia de R\$236.946,30, cabendo ao autor o quinhão de R\$19.745,52, ao qual teria dado plena e geral quitação. Reconheceu a validade da não participação do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

apelado naquela transação para assinalar que “Dúvida não há de que o direito do autor, decorrente dessas ações acima mencionadas e equivalente àquele pago ao requerido em acordo e cujo valor agora se pretende analisar em prestação de contas, está satisfeito, carecendo, pois, de interesse em exigir qualquer explicação ou justificativa da parte contrária. A importância que recebeu no acordo firmado com a locatária, foi deduzida do que a mesma pagou ao requerido, assim como a verba destinada aos demais coproprietários e colocadores” (fls. 8 destes autos). A sentença fazia referência a acórdão proferido pelo Extinto Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo tirado de decisão proferida nos embargos de execução da ação revisional de aluguel (fls. 7/8).

O autor apelante recorreu da sentença e acórdão desta Primeira Câmara, sob relatoria do Desembargador Luiz Antonio de Godoy, proferido nos autos do proc. nº 0021176-84.2008.8.26.0477, datado de 3/12/2013 (fls. 11/14), que deu provimento ao recurso para afastar a litigância de má-fé e julgar procedente a ação “para que venha o réu a prestar contas em forma mercantil ao apelante, no prazo de quarenta e oito horas, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que o recorrente apresentar”. Responderá integralmente o requerido por custas, despesas processuais e honorários advocatícios, sendo estes fixados, com fundamento no art. 20, § 4º, do Código de Processo Civil [CPC/73], em R\$2.000,00” (fls. 14, grifei).

Consta do acórdão: “... Pela leitura da petição inicial, infere-se que ajuizou o autor a presente demanda, pretendendo a prestação de contas de valores recebidos pelo réu de Panificadora e Supermercado Peg-Pão do Boqueirão Ltda. a título de aluguéis de imóvel comum. Com efeito, o autor admite ter celebrado um acordo com referida locatária, em que esta pagou àquele a diferença das verbas locatícias proporcionais apuradas no período de maio de 1996 a dezembro de 2002 (fls. 131/134), alegando, tanto em réplica quanto em razões de apelação que “NÃO se está pleiteando a prestação de contas de período anterior a DEZ/2002, mas sim, o relativo ao período de JAN/2003 até



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

JUL/2007, ocasião do acordo firmado” (fls. 158 e 179). Assim, respeitado o entendimento do Juiz de Direito, ao apelante é dado pleitear prestação de contas junto ao apelado. Segundo se nota, restou demonstrado que o autor e os demais coproprietários do bem em questão, com exceção do réu, firmaram, em 1º de janeiro de 2003, novo contrato de locação com a Panificadora e Supermercado Peg-Pão do Boqueirão Ltda., pelo prazo de cinco anos (fls. 97/105). A despeito disso, no Acórdão de fls. 106/111, prolatado pela 1ª Câmara do extinto Segundo Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo, em hipótese de apelação interposta da sentença que rejeitou os embargos à execução opostos pela mencionada locatária contra o ora réu, restou anotado que, referido contrato “não tem o condão de modificar os efeitos derivados da sentença que acolheu parcialmente o pedido revisional, sob pena de maltrato à coisa soberanamente julgada” (fls. 112). Assim, foi determinado que “dever-se-á levar em consideração inicialmente o valor total a ser apurado nos exatos e precisos termos da sentença exequenda (fls. 57/59), acrescido das custas e despesas processuais, mais a verba honorária de 10% arbitrada nos embargos (fl. 33); na sequência, deverão ser deduzidas apenas as parcelas pagas aos demais co-locadores João Gomes da Silva, Espólio de José Lopes Cachaço, Fátima Aparecida Duarte Barbosa Ferreira, Antonio de Souza, João Gomes Bonifácio e Jerônimo Almeida Ferreira, conforme recibos existentes nos instrumentos de acordo de débito encartados às fls. 85/108” (fls. 112). Restou, também, anotado que “Eventual prejuízo que a locatária entenda existir deverá perseguir em relação aos demais co-proprietários locadores, por sua conta e risco, em demanda autônoma” (fls. 112). Diante disso, por certo, no acordo celebrado pelo entre a locatária e o ora apelado (fls. 57/59), este recebeu valores em nome dos demais proprietários do bem em discussão, inclusive do ora apelante”.

Consta dos autos manifestação do ora apelado no sentido de que teria recebido a quantia de R\$82.908,00 da Panificadora Peg Pão do Boqueirão Ltda., em razão de composição amigável celebrada pelas duas partes que representaria “... a razão de 1/6 (um sexto) das diferenças de aluguéis perseguidas no procedimento de execução acima mencionado e se refere a sua cota parte no período que compreende o mês de Janeiro/2003 a Maio/2007, observando que no termo final do referido período começaram as tratativas do acordo posteriormente firmado entre



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

as partes no processo nº 0004595-14.1996.8.26.0477, que foi baseado no resultado da planilha de cálculo que acompanha a presente manifestação (Doc.16), sendo ela, portanto, o paradigma da presente prestação de contas pleiteada pelo exequente” (fls. 34, sem os realces de origem). Ali se argumentou que o autor, ora apelante e os demais coproprietários locadores ao receberem sua cota parte das diferenças dos aluguéis no mês de dezembro de 2002, firmaram acordo de débito dando à Panificadora plena, geral, irrevogável e irretratável quitação quanto ao seu crédito individualizado e relativo aos direitos discutidos no processo nº 0004595-14.1996.8.26.0477 (antigo 477.01.1996.004595, ordem nº 409/1996), bem como também no processo nº 444/02 (despejo por falta de pagamento), para mais nada reclamar sobre tais títulos, em tempo algum e sob qualquer pretexto, concordando, naquela época, com a extinção dos referidos feitos judiciais no que concerne à sua cota parte de direito (fls. 35, sem os realces de origem, com grifo meu). Entende que o autor teria renunciado expressamente “a qualquer crédito que brotasse advindo daquelas demandas em período subsequente ao que se fez constar daqueles instrumentos” ... (fls. 38, sem os realces de origem e repisado com maior ênfase às fls. 39). Acrescenta em reforço de argumentação de que em 01/01/2003 os coproprietários com exclusão do apelado e incluindo o apelante celebraram “um novo contrato de locação de imóvel não residencial, tendo como objeto, a loja comercial localizada à Avenida Presidente Costa e Silva nº 620, na cidade de Praia Grande/SP, pelo prazo de 05 (cinco) anos, com início no dia 01/01/2003 e término previsto para o dia 31/12/2007, estipulando o aluguel inicial mensal de R\$ 5.000,00, valor bem menor, frise-se, que os R\$ 5.194,18, que haviam sido fixados de aluguel mensal para o mesmo imóvel, 05 (cinco) anos antes da assinatura do referido contrato locatício, conforme os termos da sentença da ação revisional” (fls. 39, sem os realces de origem).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

A renovação de contrato referida acima foi firmada pelos locadores com a mesma locatária Panificadora Peg Pão do Boqueirão Ltda., está datada de 1º de janeiro de 2003 e não conta com a assinatura do apelado (fls. 52/60).

Mais documentos juntados, sentença anulada, recurso especial inadmitido e seguiu-se a fase de perícia.

Passo a fundamentar e a votar.

Em primeiro lugar considero correto o preparo realizado de acordo com o valor dado à causa. A sentença que julgou os embargos de declaração limitou-se a fixar os honorários advocatícios de sucumbência em 10% sobre o valor da pretensão, não tendo alterado o valor dado à causa, o que poderia ter sido feito de ofício (fls. 666).

Com relação ao mérito, o primeiro laudo pericial respondeu aos quesitos a seguir transcritos da seguinte forma:

“6. É correto afirmar que apenas João Brazão não transigiu e seguiu perseguindo o recebimento integral de 1/6 da diferença dos aluguéis do imóvel que lhe pertenciam nos autos do processo nº 409/96?

“Resp. No que diz respeito ao contrato das fls 52/60 valido pelo período de 01/01/2003 a 31/12/2007 conforme processo, está correto, apenas João Brazão não transigiu e seguiu perseguindo o recebimento integral de 1/6 da diferença dos aluguéis do imóvel

“7. É correto afirmar que o cálculo de fls. 110 aponta o valor total



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

do débito como sendo R\$ 505.941,51, que seria o total a receber por todos os proprietários que, contudo, transigiram antes, e que também aponta, na linha abaixo, o valor corresponde à 1/6 do total, R\$ 84.323,89, ou seja, da cota de João Brazão, recebida em acordo posterior?

“Resp. sim é correto afirmar que o cálculo de fls. 110 aponta o valor total do débito como sendo R\$ 505.941,51, que seria o total a receber por todos os proprietários que, contudo, transigiram antes, e que também aponta, na linha abaixo, o valor corresponde à 1/6 do total, R\$ 84.323,89

“8. João Brazão recebeu valores que seriam cabíveis aos demais coproprietários ou somente referentes a sua quota ideal de 1/6?

“Resp.: Se usarmos o que diz respeito ao cálculo da época (fls 110) e ao recibo apresentado (fls 130) ele recebeu apenas a o que diz respeito a sua quota.

“9. É correto afirmar que o valor recebido por João Brazão foi no total de R\$ 82.908,00 (fls. 130)? Em caso positivo, é possível afirmar a que título o valor foi pago?

“Resp. Sim existe um recibo devidamente assinado com o valor mencionado na fls 130, conforme mencionado” (fls. 410).

O DD Juízo 'a quo' considerou a metodologia e as conclusões do laudo inaceitáveis e determinou a realização de nova perícia (fls. 447).

Nova perícia juntou o laudo em duplicidade (fls. 491/540 e fls. 548/597, sendo que este último é o que deve prevalecer, ante o temor de o primeiro arquivo ter sido recebido corrompido ou invalidamente anexado (fls. 547).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Na sequência as conclusões da segunda perícia:

“Diante do exposto, após levantamentos e exames realizados, constatações técnicas apresentadas e respostas aos quesitos formulados pelas partes, a perícia apresenta adiante as suas conclusões técnicas, em face ao ponto fático controvertido da demanda:

✓ Conforme explicitado detalhadamente no capítulo 3.1 do presente Laudo Pericial Contábil, apesar do valor locatício fixado na r. Sentença proferida nos autos da Ação Revisional de Aluguel nº 409/1996, os demais coproprietários do imóvel objeto da locação (com exceção do Executado) formalizaram o Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial de fls. 52/60 dos autos, em janeiro de 2003, onde fora ajustado o valor mensal locatício de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), inferior ao valor fixado pela r. Sentença.

✓ Em face à discordância quanto ao novo Contrato de Locação celebrado, notadamente no que diz respeito ao valor ajustado, o Executado prosseguiu com a execução naqueles autos, requerendo o pagamento de sua cota-parte dos aluguéis efetivamente devidos nos moldes dos julgados, relativos ao período de janeiro de 2003 a maio de 2007.

✓ Com o prosseguimento da Execução, foram apuradas diferenças em favor do Executado, pagas pela locatária, sendo essas as quantias objetos da presente Prestação de Contas. Conforme demonstrado analiticamente no incluso Anexo I, o valor total devido pela locatária Panificadora Peg Pão do Boqueirão Ltda. a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

título de diferenças de aluguéis, no período de janeiro de 2003 a maio de 2007, resultou no montante de R\$ 505.941,51 (quinhentos e cinco mil, novecentos e quarenta e um reais e cinquenta e um centavos), posicionado para maio de 2007.

✓ A cota-parte de 1/6 (um sexto) cabível exclusivamente ao Executado e objeto de cobrança naqueles autos resultou no importe de R\$ 84.323,89 (oitenta e quatro mil, trezentos e vinte e três reais e oitenta e nove centavos).

✓ No entanto, com base na cota-parte apurada, a locatária e o Executado efetivaram um acordo para a quitação do débito pelo montante de R\$ 82.908,00 (oitenta e dois mil, novecentos e oito reais), conforme recibo de fls. 130 dos autos;

✓ Desse modo, conclui-se que o montante auferido pelo Executado no procedimento de Execução nº 409/1996 corresponde à sua cota-parte de 1/6 (um sexto) do total devido pela locatária a título de diferenças de aluguéis relativas ao período de janeiro de 2003 a maio de 2007.

✓ As quantias devidas aos demais locadores não foram objeto de cobrança no procedimento de execução movido pelo Executado, haja vista a formalização do novo Contrato de Locação em 01 de janeiro de 2003 pelos demais locadores junto à locatária” (fls. 590/591).

Fls. 607/610 consta ratificação do laudo pela perita.

Fls. 622/624 nova ratificação das conclusões do laudo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

pericial ante o inconformismo do apelante.

Seguiu-se a sentença.

De se observar que em nenhum momento houve afronta tanto ao julgamento da apelação por esta Primeira Câmara, como à decisão da Ministra Rosa Weber negando seguimento ao recurso extraordinário e, portanto, sem ter exarado qualquer juízo de mérito com relação à controvérsia (fls. 689/6925) e tampouco com relação à negativa de provimento do agravo em recurso especial sob decisão da Ministra Maria Isabel Gallotti do STJ (fls. 693/695), estes dois últimos interpostos pelo apelado.

Enfatize-se, por fim, que o acórdão desta Primeira Câmara limitou-se em seu dispositivo a condenar o réu ora apelado a prestar contas em forma mercantil ao apelante, no prazo de quarenta e oito horas, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que o recorrente apresentar (fls. 14).

Os laudos foram assertivos em confirmar que o apelado não recebeu nenhum valor além de sua cota parte devida.

Com relação à condenação em honorários advocatícios, entendo haver alguma razão ao apelante.

A causa transitou com base no valor simbólico dado pelo autor em R\$1.000,00 e, em sede de embargos, o DD Juízo 'a quo' determinou a incidência de 10% sobre o valor da pretensão.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

A sentença julgou as contas declarando nada dever a parte ré (fls. 648).

Na linha do disposto no Código de Processo Civil:

“Artigo 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor.

(...)

§ 2º Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, atendidos:

I - o grau de zelo do profissional;

II - o lugar de prestação do serviço;

III - a natureza e a importância da causa;

IV - o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.

A base de cálculo para incidência do percentual de 10% dos honorários advocatícios de sucumbência deve ser calculada entre a diferença do valor pretendido pelo apelante, devidamente corrigido e o valor obtido pelo apelado, também devidamente corrigido.

Conclusão.

Dou parcial provimento ao recurso para que os honorários advocatícios de sucumbência sejam calculados entre a diferença do valor pretendido pelo apelante, devidamente corrigido e o valor obtido pelo apelado, também devidamente corrigido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

É como voto.

Alberto Gosson

Relator