



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000392149

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002979-88.2020.8.26.0236, da Comarca de Ibitinga, em que é apelante/apelado ISAEEL PONCHE, é apelado/apelante COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO - COHAB/RP.

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, 24 de abril de 2025.

MÔNICA DE CARVALHO

Relatora

Assinatura Eletrônica

Comarca: Ibitinga

Apelação n. 1002979-88.2020.8.26.0236

Apelantes: ISABEL PONCHE e COMPANHIA HABITACIONAL REGIONAL DE RIBEIRÃO PRETO - COHAB/RP

Apelados: reciprocamente

Voto n. 12445

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. EMBARGOS MONITÓRIOS. PRESCRIÇÃO. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO RECONVENCIONAL. I. Caso em Exame: Recursos de apelação interpostos contra sentença que julgou parcialmente procedentes os embargos monitorios, convertendo o mandado inicial em mandado executivo no valor de R\$ 910,19, reconhecendo a prescrição do restante e julgando improcedente o pedido reconvencional. O réu alega inépcia da petição inicial, ilegitimidade passiva e ausência de vínculo jurídico com o imóvel. A autora contesta a prescrição dos débitos tributários. II. Questão em Discussão: 2. A questão em discussão consiste em (i) verificar a legitimidade passiva do réu e a validade da cláusula contratual que lhe atribui a responsabilidade pelos encargos do imóvel; (ii) analisar a prescrição dos débitos tributários cobrados. III. Razões de Decidir: 3. A petição inicial atende aos requisitos do artigo 319 do CPC, com documentos que conferem verossimilhança às alegações. 4. A relação contratual entre as partes foi reconhecida judicialmente, não cabendo rediscutir o vínculo obrigacional. A cláusula contratual que atribui ao réu a responsabilidade pelos encargos é válida, e a ausência de constituição prévia em mora não impede a ação monitoria. Parte dos valores cobrados está prescrita, devendo ser excluídos do montante. IV. Dispositivo e Tese: 5. Recursos desprovidos. Tese de julgamento: 1. A cláusula contratual que atribui ao compromissário comprador a responsabilidade pelos encargos do imóvel é válida. 2. Parte dos débitos tributários está prescrita e deve ser excluída do montante cobrado. Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 319, 487, I e II, 508, 156, 165, 338, 339. Código Tributário Nacional, art. 34, 156, V, 165, I. Código Civil, art. 940. Código de Defesa do Consumidor, art. 51, IV, 6º, IV. Jurisprudência Citada: STJ, REsp 99.683-MT, Rel. Min. Eduardo Ribeiro, DJU 15.06.1998. STF, Súmula n. 159.

Vistos.

Trata-se de recursos de apelação interpostos para impugnar a sentença de fls. 560/563, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedentes os embargos monitorios, extinguindo o processo com resolução do mérito, convertendo o mandado inicial em mandado executivo, no montante de R\$ 910,19, com acréscimos de mora de 1% ao mês da citação e correção monetária do ajuizamento, reconhecendo a prescrição do restante, nos

termos do artigo 487, I e II, do CPC, e julgou improcedente o pedido reconvenicional.

Segundo o apelante-réu, a sentença merece ser reformada, em síntese, alegando que a demanda deve ser integralmente julgada improcedente. Reitera as preliminares anteriormente suscitadas, especialmente quanto à inépcia da petição inicial, alegando ausência de exposição clara dos fatos e inexistência de elementos probatórios capazes de amparar as alegações da parte autora, bem como ilegitimidade passiva, ao argumento de que o imóvel objeto da cobrança não mais lhe pertence, o que afastaria seu interesse na demanda. No tocante aos débitos não atingidos pela prescrição, cujo valor atualizado corresponde a R\$ 910,19, com os devidos acréscimos legais, sustenta que não pode ser responsabilizado por referida obrigação, ante a ausência de vínculo jurídico com o bem no período correspondente. Nesse contexto, reforça a alegação de ilegitimidade passiva, asseverando que eventual cobrança deveria ser dirigida à atual proprietária do imóvel, sua ex-esposa, única beneficiária do bem, sob pena de configurar enriquecimento sem causa.

Alega, ainda, que conforme pactuado nos autos da ação de separação judicial nº 238/96, convertida em consensual, e homologada por sentença em 24.11.1997, restou ajustado entre os cônjuges que o imóvel em questão permaneceria exclusivamente com a ex-esposa do apelante, razão pela qual todos os ônus incidentes sobre o bem, inclusive de natureza tributária, lhe seriam atribuíveis. Argumenta, ademais, que não houve prévia constituição em mora, circunstância que teria permitido ao apelante prestar esclarecimentos ou quitar o débito sem incidência de encargos. Sustenta, ainda, a incidência do Código de Defesa do Consumidor à relação contratual havida entre as partes, reputando abusiva a cláusula vigésima segunda do pacto, por impor ao apelante a obrigação de arcar com tributos relativos a imóvel que, à época, já não mais lhe pertencia, em afronta ao disposto no artigo 51, inciso IV, c.c. artigo 6º, inciso IV, ambos do CDC. Aduz, por fim, que, embora não tenha obtido êxito em ação anterior (autos n. 0000386-84.2012.8.26.0236), tal circunstância evidencia sua boa-fé e intenção legítima de regularizar a situação contratual, o que deve ser considerado na análise da presente demanda. Ao final, requer a exclusão de sua responsabilidade pelo pagamento do débito discutido, com a imputação da obrigação exclusivamente à sua ex-esposa (fls. 566/570).

Por sua vez, a autora, ora Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto, também interpôs recurso de apelação às fls. 571/574, insurgindo-se contra a sentença que, muito embora tenha corretamente afastado as alegações protelatórias do réu relativas à inépcia da petição inicial e à alegada ilegitimidade passiva, equivocou-se ao acolher a tese de prescrição da maior parte dos débitos cobrados na presente ação monitória, os quais possuem natureza tributária.

Salienta que não há que se falar em prescrição dos créditos tributários exigidos dos réus, ora apelados. Aduz que as alegações de prescrição, ventiladas tanto em contestação quanto nos embargos monitórios, revelam-se manifestamente improcedentes e desprovidas de amparo legal, tratando-se de teses que não se subsumem a qualquer das hipóteses previstas no artigo 156 do Código Tributário Nacional. Alega que os créditos relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), objeto da presente demanda, foram

regularmente constituídos, dentro dos parâmetros legais, e no prazo quinquenal previsto para sua exigibilidade, não havendo que se cogitar em prescrição. Ademais, relata que tais débitos têm origem em contrato firmado entre as partes, cuja inadimplência por parte dos réus gerou a obrigação de pagamento pela autora, que ora busca o devido ressarcimento por meio da presente via monitória. Assim, inexistindo o alegado decurso de prazo e não tendo os réus logrado demonstrar a configuração da prescrição, impõe-se a reforma da sentença no ponto em que reconhece a perda da pretensão da autora, devendo ser reconhecida a total procedência da ação monitória, com a consequente inversão do ônus de sucumbência, condenando-se os réus ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios em favor da requerente.

Recursos tempestivos, isentos de preparo em razão dos benefícios da justiça gratuita e com apresentação de contrarrazões pelos apelados (fls. 578/581 e 582/585).

Habilitação do advogado de Israel, ora réu, em fls. 627/628. Façam-se as devidas anotações.

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

Esse é o relatório.

Passo ao voto.

Os recursos não comportam provimento.

A priori, conheço do recurso ante a prolação do acórdão de fls. 617/621, que determinou a redistribuição, “nos termos do artigo 105 do Regimento Interno desta C. Corte, à 1ª Câmara de Direito Privado, em face da distribuição anterior de apelação interposta na ação de obrigação de fazer nº 0000386-84.2012.8.26.0236 (acórdão a fls. 280/285 destes autos) fundada no mesmo Contrato de Promessa de Compra e Venda em que se funda a pretensão formulada nestes autos.” (fl. 619).

Quanto às preliminares suscitadas pelo réu, essas merecem ser rechaçadas.

Em sede de contestação de fls. 254/263 e reiteradas em recurso de apelação, o réu alega a inépcia da petição inicial, sob o fundamento de que “a parte deve expor com a mínima clareza os fatos e fundamentos jurídicos do pedido (inciso III do artigo 319 do Código de Processo Civil), assim como o pedido com as suas especificações (inciso IV do mesmo artigo), devendo ainda existir entre estes uma correlação lógica (relação de causa e efeito), não cabendo à parte contrária, tampouco aos Nobres Julgadores, ficar especulando/supondo quais são os fatos, os respectivos pedidos da parte e consequentes fundamentos. Não houve sequer apresentação de documentos e esclarecimentos sobre os fatos invocados na inicial e bem assim dos pedidos formulados pelo requerente, decorrendo daí ser impossível saber, com exatidão, eventuais direitos, dificultando, inclusive, uma perfeita análise de mérito, de forma a dar plena aplicabilidade ao princípio da ampla defesa, cuja origem é constitucional e deve, obrigatoriamente, integrar qualquer demanda processual.

Não há comprovante algum de que os fatos se deram da maneira como explanados pela embargada.” (fl. 255).

Entretanto, vislumbro que a petição inicial não pode ser considerada inepta, porquanto os pedidos nela formulados decorrem logicamente da narrativa fática apresentada, em conformidade com os requisitos estabelecidos no artigo 319 do Código de Processo Civil. Verifica-se, ainda, que a exordial foi devidamente instruída com documentos aptos a conferir verossimilhança às alegações da parte autora, assegurando o regular exercício do contraditório e da ampla defesa.

Afasto, igualmente, a alegada ausência de interesse processual, na medida em que a parte autora demonstra necessidade de provocação do Poder Judiciário para resguardar, conservar ou efetivar o direito material que alega possuir.

Também não subsiste a preliminar de ilegitimidade passiva.

A parte ré alega que *“ficou ajustado em juízo nos autos da Ação de Separação Judicial, processo nº 238/96, convertida em consensual, conforme documentos em anexo, que o imóvel ficou exclusivamente para a divorcianda (...). Razão pela que deverá ser acolhida a ilegitimidade passiva, nos termos do artigo 339, § 1º 2º, do CPC indicando desde já a senhora LUZIA CASSIANO PONCHE, como parte legítima a figurar no pólo passivo da demanda, observando-se o artigo 338 do citado diploma legal.”* (fl. 256).

Todavia, a existência da relação contratual entre as partes foi objeto de reconhecimento judicial em demanda pretérita, cujo trânsito em julgado atrai a incidência da coisa julgada material, nos termos do artigo 508 do Código de Processo Civil.

Nesse contexto, revela-se inadmissível qualquer pretensão de rediscutir o vínculo obrigacional estabelecido entre as partes, sob pena de violação à autoridade da coisa julgada, especialmente no que se refere à inoponibilidade, em face da Companhia Habitacional, do acordo firmado entre os ex-cônjuges no âmbito da ação de separação judicial.

Pois, é vedada a cessão da posição contratual, que implica assunção de débito, sem a expressa anuência do credor, sendo certo que, no caso concreto, a recusa da autora em admitir a substituição do devedor encontra amparo na natureza do contrato firmado.

Trata-se de negócio jurídico que envolve financiamento subsidiado, cuja formalização exige a observância de critérios técnicos, especialmente relacionados à capacidade financeira e ao preenchimento de requisitos mínimos de renda, o que justifica a exigência de consentimento prévio e expresse para qualquer alteração subjetiva do polo contratual.

E tal questão foi objeto de apreciação nos autos n. 0000386-84.2012.8.26.0236, em que esta Câmara, sob a relatoria do douto Desembargador Enéas Costa Garcia, deu provimento ao recurso de apelação interposto pela Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - ora autora -

, reformando a sentença de primeiro grau e consignando que: *“No mérito assiste razão à COHAB, pois o acordo celebrado entre o casal, data venia, não lhe é oponível. É princípio fundamental de direito contratual a relatividade das convenções, no sentido de que o contrato não favorece nem prejudica terceiros não participantes do negócio. Ainda que modernamente se considere a eficácia da obrigação perante terceiros em casos específicos, especialmente evitando que terceiro prejudique o negócio celebrado pelas partes, não se pode afastar os efeitos relativos e inter partes da transação celebrada (...) O ajuste é ineficaz perante a COHAB e não haveria lugar para condená-la a cumpri-lo, tampouco produz efeitos perante a apelante a declaração de responsabilidade exclusiva da ré quanto ao pagamento das prestações, questão que somente vincula os transatores. Em síntese: a ação perdeu seu objeto quanto ao cumprimento de obrigação de fazer, considerando que o contrato já foi rescindido, bem como fica acolhido o recurso da ré COHAB para julgar improcedente o pedido contra si, em especial no que concerne ao tópico da sentença que excluiu o autor de responsabilidade pelo débito desde a homologação do acordo, revogando-se a tutela antecipada. Caberá ao autor discutir junto à ré Luiza sua responsabilidade perante o descumprimento da obrigação de fazer.”* (fls. 280/285).

Superadas tais preliminares, passo ao mérito.

Cuida-se de ação monitória proposta pela Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto – COHAB/RP, por meio da qual busca a constituição de seu crédito em título executivo judicial. A autora expõe que firmou com a parte ré o contrato de compromisso de compra e venda do imóvel na Rua Benedito de Lima Pezza, nº 183, em Ibitinga, ocasião em que a parte requerida assumiu a obrigação de adimplir as prestações contratuais, bem como os encargos acessórios, incluindo o pagamento do IPTU e das contas de consumo. Ocorre que, diante do inadimplemento contratual por parte do réu, a autora promoveu a retomada do imóvel. Não obstante, permaneceu pendente o pagamento do IPTU referente aos exercícios de 1998 a 2018, totalizando o montante de R\$ 7.335,49, quantia esta quitada pela autora junto à municipalidade com o objetivo de viabilizar a recomercialização do bem. Em razão da obrigação contratual assumida pela parte ré e de seu inadimplemento, a autora postula o reconhecimento da executoriedade do débito e a consequente condenação ao pagamento da quantia mencionada.

Apresentada defesa com reconvenção, e após deslinde processual, sobreveio sentença de parcial procedência dos embargos monitórios e de improcedência da reconvenção, razão pela qual ambas as partes interuseram recursos de apelação.

Pois bem.

Extrai-se dos autos que as partes celebraram contrato de compromisso de compra e venda referente ao imóvel situado na Comarca de Ibitinga, na Rua Benedito de Lima Pezza, nº 183, no qual restou convencionado que o compromissário comprador se obrigaria ao pagamento das prestações contratuais, bem como dos encargos acessórios incidentes sobre o bem, tais como o Imposto Predial e Territorial Urbano, tarifas de fornecimento de água e esgoto, além de demais despesas inerentes à posse e ao uso do imóvel.

A autora sustenta que os valores despendidos a título

de IPTU são de responsabilidade da parte ré, à luz da cláusula contratual que lhe atribui tal obrigação.

Por outro lado, o réu aduz, em síntese, que não houve constituição prévia em mora, que a cláusula contratual que lhe atribui a responsabilidade pelos encargos é abusiva, além de reiterar a alegação de ilegitimidade passiva, já enfrentada em sede preliminar.

No entanto, a ausência de constituição prévia em mora não constitui óbice à admissibilidade da ação monitória, tampouco afeta o direito material invocado pela autora, especialmente diante da previsão expressa constante do instrumento contratual, segundo a qual caberia ao compromissário comprador o adimplemento das obrigações acessórias.

A cláusula terceira, § 1º, do contrato firmado entre as partes, dispõe:

“Juntamente com as prestações mensais, o (a,s) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A,ES), pagará(ão) os acessórios descritos no item “8”, alíneas “A” à “K”, deste contrato, quais sejam os prêmios de seguros estipulados para o Sistema Financeiro da Habitação, no valor e condições previstas nas cláusulas da Apólice que estiverem em vigor na época de seus vencimentos, bem como a parcela relativa à contribuição mensal do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS.” (instrumento contratual acostado às fls. 9/14).

Ademais, nos termos do artigo 34 do Código Tributário Nacional, o registro do compromisso de compra e venda, juntado às fls. 15/16, transfere aos promitentes compradores o dever legal de arcar com o IPTU incidente sobre o imóvel, *in verbis*: “Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.”, o que rechaça qualquer alegação de abusividade por parte do réu.

Ademais, restou demonstrada nos autos a correlação entre os débitos exigidos e o imóvel que constitui objeto do contrato firmado entre as partes, conforme se evidencia da compatibilidade entre as informações constantes do instrumento contratual em fls. 9/01 e os demonstrativos de débitos tributários emitidos pelo município em fls. 17/18, inexistindo, assim, qualquer margem de dúvida quanto à origem da obrigação cobrada.

Todavia, impõe-se o reconhecimento de que parte dos valores cobrados já estava atingida pela prescrição à época do pagamento efetuado pela autora, conforme corretamente observado pelo juízo *a quo*.

Com efeito, os tributos em questão referem-se aos exercícios de 1998 a 2018, tendo sido quitados apenas no ano de 2020 (fls. 17/18). A autora não comprovou a ocorrência de causa interruptiva ou suspensiva do prazo prescricional que pudesse afastar seus efeitos.

Nessa medida, a transferência do encargo relativo aos exercícios já prescritos ao réu revela-se indevida, sendo certo que, nos termos dos artigos 156, inciso V, e 165, inciso I, ambos do Código Tributário Nacional, caberia à autora pleitear a restituição diretamente junto ao fisco municipal.

Assim, devem ser excluídos do montante cobrado os valores correspondentes aos exercícios fiscais atingidos pela prescrição, compreendidos entre os anos de 1998 a 2015, conforme se extrai de fl. 17.

Por fim, o réu pleiteia a aplicação do disposto no artigo 940 do Código Civil, cujo teor prevê que: *“Aquele que demandar por dívida já paga, no todo ou em parte, sem ressalvar as quantias recebidas ou pedir mais do que for devido, ficará obrigado a pagar ao devedor, no primeiro caso, o dobro do que houver cobrado e, no segundo, o equivalente do que dele exigir, salvo se houver prescrição.”*.

Contudo, para a aplicação da penalidade pretendida, faz-se necessária a demonstração de conduta dolosa ou ardilosa por parte da exequente, apta a justificar a imposição das sanções legais. Pois, exige-se que a parte tenha agido de forma maliciosa, ciente da inexistência do direito que buscava exercer.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que *“a incidência da penalidade prevista no artigo 940 do Código Civil exige, além da cobrança indevida, a demonstração de procedimento malicioso, no qual a parte tenha plena ciência da ausência de direito e, ainda assim, opte por ajuizar a demanda”* (REsp 99.683-MT, Rel. Min. Eduardo Ribeiro, DJU 15.06.1998, p. 115).

No mesmo sentido, a Súmula n. 159 do Supremo Tribunal Federal estabelece que *“a cobrança excessiva, mas de boa-fé, não dá lugar às sanções do artigo 940 do Código Civil”*.

No caso concreto, não há nos autos qualquer elemento que indique má-fé ou intuito doloso por parte da autora ao postular o ressarcimento dos valores despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre o imóvel.

Aliás, a própria norma legal excepciona a incidência da penalidade nos casos em que a cobrança indevida se encontra prescrita, como no presente caso, logo, ausente o elemento subjetivo exigido para aplicação da sanção, inviável o acolhimento do pedido formulado com base no artigo 940 do Código Civil.

Ante o exposto, nada a modificar na sentença.

Quanto aos honorários advocatícios, há a incidência da sucumbência recíproca, motivo pelo qual imponho honorários sucumbenciais à autora no patamar de 15% do montante prescrito e ao réu em 15% do valor do pedido reconvenicional, mantendo-se a distribuição das custas e despesas processuais prolatada pelo magistrado *a quo*, observando que as partes estão dispensadas do pagamento, por serem beneficiárias da justiça gratuita (artigo 98 do mesmo diploma).

Posto isso, **nego provimento** aos recursos.

MÔNICA DE CARVALHO



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Relatora