



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000395528

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1015764-82.2023.8.26.0590, da Comarca de Santos, em que é apelante THIAGO DOS SANTOS FERNANDES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado BRUNO CABRAL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 ISRAEL GÓES DOS ANJOS (Presidente) E SERGIO GOMES.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

ERNANI DESCO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 9062

APELAÇÃO Nº 1015764-82.2023.8.26.0590

APELANTE: THIAGO DOS SANTOS FERNANDES

APELADO: BRUNO CABRAL

APELAÇÃO. Ação Monitória. Procedência dos pedidos. Reconvensão com pleitos julgados improcedentes. Insurgência do Réu Reconvinte. DESCABIMENTO. Celebração de instrumento particular de confissão de dívida entre os litigantes. Inadimplemento pelo Réu Reconvinte que gera o dever de pagar a quantia estipulada. Devedor que herdou 50% de imóvel e indicou os direitos respectivos para garantia da dívida. Cláusula contratual prevendo a posse pelo Autor Reconvindo com possibilidade de amortização da dívida com valores recebidos em decorrência de eventual locação do bem. Ausência de prova de recebimento de valores a título de aluguéis. Negócio jurídico havido que não se confunde com compromisso de compra e venda. O Réu Reconvinte e os demais herdeiros tinham o dever de fiscalizar o cumprimento das obrigações decorrentes do imóvel. Despesas condominiais que possuem natureza 'propter rem'. Arrematação do bem em leilão judicial. Culpa que não pode ser atribuída exclusivamente ao Autor Reconvindo, diante da negligência do Réu Reconvinte e demais herdeiros. Descabido o pleito de ressarcimento pelo prejuízo suportado decorrente da penhora e alienação do bem. SENTENÇA MANTIDA (RITJSP, art. 252) com majoração dos honorários advocatícios (CPC, art. 85, § 11). RECURSO NÃO PROVIDO.

Cuida-se de APELAÇÃO interposta contra a r. sentença de fls. 191/201 pela qual JULGADOS PROCEDENTES os pedidos deduzidos em AÇÃO MONITÓRIA proposta pelo Apelado, para constituir os documentos de fls. 16/18 em título executivo judicial, com condenação do Apelante ao pagamento de R\$58.612,23, com atualização desde o pagamento e acrescidos de juros legais desde a citação, condenado o vencido ao ônus da sucumbência, com honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação. Por outro lado, foram julgados IMPROCEDENTES os pedidos deduzidos na RECONVENÇÃO ofertada, condenado o Apelante Reconvinte ao ônus da sucumbência com honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor postulado.

Sustenta o Apelante, em resumo, o seguinte: **[i]** o Apelado tomou posse do imóvel, usufruiu dele por quase 10 anos, mas não cumpriu com as obrigações condominiais, levando ao perdimento do bem; **[ii]** por se tratar de bem oferecido em garantia, o credor poderia “*tomar o imóvel na justiça*” se a dívida não fosse adimplida; **[iii]** a parte adversa não cumpriu com o que fora acordado, pois não preservou o imóvel, o que demonstra que não tinha intenção de comprá-lo e, portanto, agiu de má-fé; **[iv]** embora considerado que qualquer herdeiro poderia pagar o débito das despesas condominiais, deve ser levado em conta que o processo “*estava em nome de Bruno*”, pois se apresentava como proprietário e, inclusive, houve mudança do polo passivo (fls. 79); **[v]** a responsabilidade pelo pagamento das despesas incide sobre o inquilino ou promissário comprador; e **[vi]** a manutenção da sentença implicará em enriquecimento sem causa (fls. 204/207).

Contrarrazões apresentadas pelo Apelado (fls. 213/218).

Em juízo de admissibilidade (fls. 226/228) determinei ao Apelante que comprovasse o recolhimento do complemento do preparo recursal, no prazo de 5 dias, sob pena de deserção, o que foi cumprido às fls. 233/234.

Comprovada a tempestividade e o recolhimento do preparo recursal (fls. 208/209, 223/224 e 233/234), recebo a apelação nos seus regulares efeitos.

É o Relatório.

O recurso não comporta provimento.

O Apelado propôs ação monitória contra o Apelante, alegando ser credor da quantia de R\$58.612,23 decorrente do inadimplemento das obrigações estabelecidas na confissão de dívida entabulada entre as partes, constante às fls. 16/18.

Citado, o Réu ofereceu embargos monitórios, além de reconvenção, pela qual busca ser ressarcido no valor de R\$4.497,33, correspondente ao prejuízo

suportado em decorrência da alienação do imóvel em leilão judicial em valor inferior ao valor médio das avaliações.

Diante da ausência de especificação de provas pelas partes, sobreveio a r. sentença de procedência da ação monitória e improcedência da reconvenção – **a qual adoto como parte da *ratio decidendi per relationem*** (técnica de fundamentação amplamente difundida e consagrada pela jurisprudência das Cortes Superiores: AgInt no REsp n. 1.979.920/RJ, Rel. Min. Benedito Gonçalves, 1ª T. STJ, DJe de 01/09/2022 e ARE 1346046 AgR, Rel. Min. Nunes Marques, 2ª T. STF, DJe-119 de 20/06/2022) – sob os seguintes e principais fundamentos:

No mérito, o embargante confirmou ter firmado o instrumentos firmado com o embargado, porém sustentou que o embargado tomou posse do imóvel; recebeu valores por ter alugado o imóvel, os quais devem ser abatidos da dívida; deixou de pagar as despesas condominiais; fez acordo nos autos da execução mas não cumpriu e lhe causou prejuízo pois o imóvel foi leilado por valor abaixo do mercado, devendo o negócio jurídico firmado entre as partes ser considerado como quitado, postulando ainda o recebimento do valor de R\$ 4.497,33 em razão do imóvel ter sido leilado por valor abaixo do valor de mercado.

O documento de fls. 16/18 comprova o instrumento particular de confissão de dívida firmado entre as partes em 06/09/2014, no qual o embargante admitiu ser devedor do valor de R\$ 47.500,00 pois ter o embargado quitado débitos do imóvel de propriedade de Edson Fernandes (genitor falecido do embargante) com promessa de venda de imóvel. Na cláusula segunda, foi autorizada a amortização da dívida por valores de aluguel do imóvel até a efetivação da venda do imóvel situado no Edifício Itamarati, Praça 22 de Janeiro 652, apt. 1011, em São Vicente.

O embargante admitiu ter firmado tal confissão de dívida, porém, sustenta que o embargado recebeu valores de aluguel os quais devem ser utilizados para amortização da dívida.

Assim, cabe ao embargante demonstrar que o embargado recebeu valores de aluguel do imóvel indicado na confissão de dívida visando a amortização da dívida, conforme fixado no instrumento particular firmado entre as partes, porém, neste sentido nada comprovou.

Como prova de pagamento o embargante não juntou nenhum documento, mas admitiu ter quitado apenas o valor de R\$ 10.000,00, que se aproxima do valor indicado como recebido pelo embargado de R\$ 9.475,00 (fls. 3).

Sem a prova do recebimento de aluguel pelo embargado não há que se falar em amortização do valor cobrado.

É certo que o embargante comprovou que o embargado estava na posse do imóvel, tanto é, que firmou acordo para pagamento de despesas condominiais, do período de 10/03/16 a 12/19 (fls. 81/87), junto ao processo que tramitou perante à 3ª Vara de São Vicente, porém, tal fato não demonstra que o embargado tenha recebido valores de aluguel com relação a tal bem mas apenas de estava na posse de tal bem quando iniciada a execução pelo Condomínio.

Assim, a alegada amortização da dívida não ficou comprovada pelo embargante e sem a prova de pagamento dos valores cobrados pelo embargado, não há possibilidade de se considerar a confissão de dívida como quitada.

E o fato de o imóvel em questão ter sido leilado não implica na quitação da confissão de dívida, vez que o débito permanece em face da impossibilidade do embargado adquirir o bem, vez que o pagamento por ele realizado visava justamente obter os direitos que o embargante possuía sobre tal bem.

Deste modo, ante a falta de prova de quitação dos valores devidos pelo embargante, é de rigor a improcedência dos embargos.

Com relação a reconvenção, observo que o embargante sustenta ter direito ao recebimento do valor R\$ 4.497,33, referente ao prejuízo sofrido em razão do imóvel em questão ter sido leilado por valor abaixo do mercado.

Sustenta que o valor médio das avaliações era de R\$ 70.000,00, somando os R\$ 10.000,00 que pagou direto ao embargado, menos o valor cobrado de R\$ 58.612,23, teria um troco de R\$ 21.387,67, mas o saldo do leilão transferido para o inventário foi de apenas R\$ 16.890,34, tendo direito ao recebimento do valor de R\$ 4.497,33.

Os documentos de fls. 87/92 comprova que o imóvel tinha valor médio de mercado de R\$ 70.000,00, em agosto/21 e o documento de fls. 92/95 comprova que o imóvel foi arrematado por R\$ 49.565,48, sendo tal valor suficiente para quitar débito condominial em aberto,

tributário e dívida hipoteca, bem como que o saldo remanescente foi enviado para o processo de inventário de Edson Fernandes.

*É certo que o embargado ao deixar de pagar as despesas condominiais incidentes sobre o imóvel fez com que o imóvel viesse a ser leilado, porém, **o imóvel em questão ainda não era do embargado vez que em nome do falecido Edson Fernandes, podendo os herdeiros, inclusive o reconvinte, ter quitado a dívida e impedido a arrematação. Assim, o alegado prejuízo pela venda do imóvel abaixo do valor de mercado não pode ser imputado ao embargado/reconvindo, sendo que o saldo remanescente da arrematação foi depositado no inventário de modo a não há que se falar em prejuízo.***

Deste modo, é de rigor a improcedência da reconvenção vez que não há respaldo legal para a cobrança do valor postulado pelo embargante.

*Ante ao exposto, **IMPROCEDENTES** os embargos monitórios interpostos por THIAGO DOS SANTOS FERNANDES em face de BRUNO CABRAL e, em consequência, constituo de pleno direito os documentos de fls. 16/18 em título executivo judicial, prosseguindo-se a presente ação pela forma prevista no Título II do Livro I da Parte Especial, conforme preceitua o artigo 701, § 2º, do Código de Processo Civil, condenando a ré ao pagamento de R\$ 58.612,23 (fls.47), devidamente atualizado por ocasião do pagamento e acrescido dos juros legais, a partir da citação. Condeno, ainda, a parte vencida ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre sobre o valor total da condenação.*

*E, também, julgo **IMPROCEDENTE** a RECONVENÇÃO interposta pelo embargante, condenando-o ao pagamento das custas e honorários que fixo em 10% sobre o valor postulado na reconvenção (grifei).*

Em que pese o reclamo comportar conhecimento, diante da suficiente impugnação específica da sentença, pouco há o que se acrescentar ao mérito da decisão.

A propósito, da análise do instrumento de confissão de dívida fica evidente que o débito se originou de quantia emprestada pelo Apelado ao Apelante, para pagamento de débitos referentes ao imóvel pertencente a *Edson Fernandes*

(genitor falecido do Apelante), com previsão de venda do bem.

De fato, há cláusula (CLÁUSULA SEGUNDA) que prevê que o Apelado tomaria posse do bem, com autorização de locação respectiva, e amortização da dívida com os eventuais valores recebidos a título de aluguel.

Inobstante, como bem ressaltado pelo MM. Juízo *a quo*, não foi comprovado qualquer recebimento pelo Apelado a título de aluguel. Aliás, a mencionada certidão de fls. 75 indica apenas que terceiro residia no imóvel por ser funcionário do Apelado, ou seja, não há efetiva comprovação de locação do bem.

Não se pode perder de vista que o instrumento representa confissão de dívida e o Apelante indicou a cota (50%) dos direitos que possuía sobre o imóvel a título de garantia. Ou seja, não houve compromisso de compra e venda do bem entre as partes, como busca fazer crer o recorrente, inclusive porque o instrumento não fora assinado por todos os herdeiros.

Ainda que o Apelado estivesse na posse do bem, inclusive figurando no polo passivo de ação de cobrança de débitos condominiais, é certo que não gozava de todos os direitos inerentes à propriedade respectiva, o que implica em ausência de culpa exclusiva dele pela arrematação em leilão judicial.

O Apelante e os demais herdeiros tinham o direito e o dever de cuidar da coisa e, na medida em que as despesas condominiais possuem natureza *propter rem*, na condição de proprietários, deveriam fiscalizar o cumprimento das obrigações respectivas pelo possuidor.

O fato de o Apelado ter possuído o bem por determinado período se deve, em larga medida, à negligência do Apelante e dos demais herdeiros e, nesse passo, eventuais prejuízos não podem ter a responsabilidade atribuída ao Apelado.

Assim sendo, a sentença deve ser mantida da forma como prolatada, com adoção dos seus fundamentos, em complemento aos do presente voto, como



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

permite o art. 252 do RITJSP.

Por fim, majoro os honorários advocatícios para o correspondente a 12% do valor da condenação da ação monitória, e 12% do valor atualizado atribuído à reconvenção, em vista do trabalho adicional desenvolvido em sede recursal, nos moldes do art. 85, §11, do Código de Processo Civil.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

ERNANI DESCO FILHO
RELATOR