



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000425589

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Apelação Cível nº 1001814-56.2023.8.26.0153, da Comarca Cravinhos, em que são apelantes MARIA DE LOURDES SILVA DE FREITAS (JUSTIÇA GRATUITA) e ANTONIO LUIS OLIVEIRA DE FREITAS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado PHU - PLANEJAMENTO HABITACIONAL URBANO LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª 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 do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 30 de abril de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível Nº 1001814-56.2023.8.26.0153

Comarca: Cravinhos

Apelantes: Maria de Lourdes Silva de Freitas e Antonio Luis Oliveira de Freitas

Apelado: Phu - Planejamento Habitacional Urbano Ltda

Juíza sentenciante: Luana Ivette Oddone Chahim Zuliani

Voto nº 42.632

Apelação em ação monitória, que afastou o embargos ofertado e determinou a conversão do mandado monitório em executivo, decorrente de parcelas não adimplidas de instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel. Réus que anteriormente ajuizaram ação revisional do contrato, que foi julgada improcedente, e estão inadimplentes desde 25.11.2022. Alegação de abusividade do contrato que já foi objeto de ação revisional, julgada improcedente, e transitada em julgado, inviável nova análise da matéria. Afastada pretendida suspensão do processo monitório, diante de inquérito civil, considerada a antecedente ação revisional. Honorários sucumbenciais majorados. Recurso não provido.

Trata-se de ação monitória, em que a r. sentença de págs. 323/327, cujo relatório adoto, integrada pela r. decisão de pág. 343, proferida em embargos de declaração, assim enunciou: “*Ante o exposto, **REJEITO** os embargos e **DECLARO** constituído de pleno direito título executivo judicial, razão pela qual **CONVERTO** o mandado inicial em mandado executivo, observando-se eventuais parcelas vincendas que no decorrer do trâmite da presente ação não foram adimplidas. Prossiga-se na forma do art. 523, do Código de Processo Civil, ficando vedada a execução nos próprios autos. Em face da sucumbência, condeno a parte requerida ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, que ora fixo em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º do Código de*

1001814-56.2023.8.26.0153

Voto nº 42.632

Processo Civil. Contudo, observada a gratuidade de justiça que defiro nesta oportunidade, fica suspensa a exigibilidade da verba sucumbencial enquanto perdurar a sua miserabilidade jurídica, conforme dispõe o art. 98, § 3º do novo Código de Processo Civil.”

Apelam os Réus (págs. 346/364) com alegação, em síntese, que necessitam a concessão dos benefícios da gratuidade judiciária. Não há que se falar em coisa julgada, pois a atual demanda ora em recurso visa evidenciar a integralidade das abusividades contratuais com a declaração da fraude contratual perpetrada pela Autora, a qual é motivo de inquérito do Ministério Público, transcendendo o objeto daquela demanda, pois abrange outras irregularidades contratuais, como a superestimação inicial do valor do imóvel, o impacto cumulativo dos reajustes, a prática de anatocismo e a omissão de informações essenciais aos consumidores. Ademais, a ação revisional anterior foi julgada com base nos elementos de prova apresentados à época, sem considerar o conjunto probatório atualmente reunido. A Autora, com a omissão e dubiedade de informações no contrato, levou os Réus, assim os demais moradores, na mesma situação, a crer que o valor constante do contrato seria o valor final a pagar pelo imóvel, considerando que o valor do imóvel seria o preço do terreno negociado à vista acrescidos dos juros pelo parcelamento, atingindo o valor assim o constante do contrato. Há inquérito civil nº 14.0246.0000024/2022-3 instaurado pelo Ministério Público, em andamento, para averiguar as ocorrências. Há excesso de cobrança, a importar em abusividade contratual. Há necessidade em se aguardar o deslinde do inquérito do MP que apura os danos coletivos praticados pela Autora. Deve ser concedida em caráter antecedente a tutela de urgência, com fim de obstar o resultado inócuo ou deletério do processo, em decorrência da demora.

Dispensado o preparo, por serem os Réus beneficiários da Justiça gratuita (págs. 309/310). Ofertadas contrarrazões (págs. 368/373).

É o relatório.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

De início, enuncie-se que se encontra prejudicada a análise do pedido de concessão da tutela de urgência, em razão do imediato julgamento do apelo pelo Colegiado.

Desnecessária qualquer análise a respeito de gratuidade judiciária, reclamada pelos Apelantes, pois a eles já deferida na origem.

Inviável ainda a determinação de suspensão desse processo, à vista de inquérito instaurado pelo MP, uma vez que não se vislumbra como pertinente a alegada prejudicialidade, ainda mais diante da precedente ação revisional proposta pelos Réus.

No mais, a r. sentença de págs. 323/327, integrada pela r. decisão de pag. 343, proferida em embargos de declaração, não comporta reparos.

Em ação monitória, argumenta a Autora que as partes celebraram, em 14.9.2015, um “*instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóvel*” (nº 11.112), para a aquisição, pelos Réus, de um imóvel (lote nº 09, da Quadra nº 16, do Loteamento denominado Jd. Aliança, situado no Município de Cravinhos/SP), no valor de R\$ 114.609,00, para pagamento em 150 parcelas de R\$ 759,00, vencendo-se a primeira em 15.10.2015 e as demais a cada 15 dias. No mais, acordou-se expressamente que as parcelas seriam reajustadas a cada doze meses, pelo índice IGP-M. Informou que a parte ré ajuizou ação revisional do contrato (1002030-90.2018.8.26.0153), a fim de anular a cláusula terceira e, consequentemente, extirpar o reajuste contratual, tendo sido deferida a tutela antecipada, no referido processo. Para tanto, os Réus depositaram judicialmente os valores incontroversos desde 19.9.2018, com exceção das parcelas referentes aos meses de setembro e outubro de 2018. A ação foi julgada improcedente, e os Réus estão inadimplentes desde o dia 25.11.2022, quando deixaram de efetuar o pagamento da parcela nº 86 do contrato e a dos meses subsequentes. Diante da situação, requereu a expedição de mandado de pagamento do valor de R\$ 90.896,32, atualizada até o mês de julho de 2023.

Os Réus ofertaram embargos monitórios (págs. 133/157), e postularam a improcedência da ação, sob a alegação de ser indevida a cobrança, em razão da onerosidade excessiva, gerando impedimento para que eles saldassem o valor em questão, além de pedirem a suspensão do processo até apuração do Inquérito Civil nº 14.0246.0000024/2022-3, instaurado pelo Ministério Público. Requereram a procedência do embargos.

Assim apresentada a ação, importante assinalar o que dispõe o artigo 700 do Código de Processo Civil: *“A ação monitória pode ser proposta por aquele que afirmar, com base em prova escrita sem eficácia de título executivo, ter direito de exigir do devedor capaz: I – o pagamento de quantia em dinheiro; II – a entrega de coisa fungível ou infungível ou de bem móvel ou imóvel; III – o adimplemento de obrigação de fazer ou de não fazer”*.

Ensina THEOTONIO NEGRÃO, que *“a prova escrita exigida pelo art. 1102a do CPC, é todo documento que, embora não prove, diretamente, o fato constitutivo, permite ao órgão judiciário deduzir, através de presunção, a existência do direito alegado”* (Código de Processo Civil, 47ª ed., Saraiva, nota 4 ao art. 700, pág. 672).

O conjunto probatório produzido evidenciou que a Autora demonstrou o direito por ela reclamado, a viabilizar a utilização da ação monitória para obter a satisfação de seu alegado crédito, uma vez que os documentos indicam que o crédito é oriundo de instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel, assinado por todas as partes e cujo cumprimento ocorreu de forma parcial pelos Réus. Ademais, reconheceram os Réus o débito apontado, embora argumentem com a abusividade do contrato. No entanto, verifica-se que Réus ajuizaram ação de revisão contratual, em face da aqui Autora, processo nº 1002030-90.2018.8.26.0153, cujo acórdão proferido indicou a ausência da então alegada irregularidade no contrato celebrado. Inviável aqui a tentativa de ampliar os limites do que poderiam então ter deduzido, como forma de justificar o inadimplemento de suas obrigações contratuais.

Desse modo, correta a r. sentença ao enunciar (pág. 326):

“A parte ré, em sua defesa, reconheceu o débito, porém afirma que os valores devem ser revistos por ser, em síntese, abusivos, o que ensejou o inadimplemento.

No entanto, tal argumento merece ser refutado.

Da análise dos documentos anexados pela parte autora às fls. 30/110, verifico que a tese trazida pela parte ré nos embargos monitórios já foi objeto da ação revisional, processo nº 1002030-90.2018.8.26.0153, ajuizada pelos requeridos e julgada improcedente, tendo o feito transitado em julgado em 07/06/2022.

Assim, não há que se analisar o argumento da abusividade, tendo em vista a coisa julgada material.

Ainda, sobre o pedido dos requeridos de suspender o processo monitorio até a finalização do Inquérito Civil nº 14.0246.0000024/2022-3 instaurado pelo Ministério Público, não vejo a aplicação de tal possibilidade, haja vista que este processo se encontra maduro para julgamento, tendo as partes sido ouvidas e as provas pertinentes devidamente apuradas. Além de, no próprio documento do referido inquérito, o Ministério Público apontar de forma clara que a simples instauração de procedimento investigatório, não significa de forma definitiva qualquer responsabilidade a autora (fls. 284).”

Desse modo, uma vez que permanece hígido o contrato firmado entre as partes e que não foi adimplido pelos Réus no modo e tempo devido, deve subsistir a r. sentença como lançada.

Diante da manutenção do julgado, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, majoro os honorários de sucumbência então arbitrados para o equivalente a 15% do valor da causa atualizado (R\$ 90.896,32), observada a Justiça gratuita.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

João Pazine Neto

Relator

1001814-56.2023.8.26.0153

Voto nº 42.632