



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE PERNAMBUCO**  
**GABINETE DO DESEMBARGADOR ADALBERTO DE OLIVEIRA MELO**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 184494-4 – Recife/PE**

Apelante: José Isnar Menezes Sobral.

Advogado: Jorge Veloso da Silveira OABPE 6060.

Apelado: João Américo Pinto.

Advogado: Antônio Almir do Vale Reis OABPE 128-A.

**SEGUNDA CÂMARA CÍVEL**

**EMENTA:** DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO MONITÓRIA. CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL, COM CLÁUSULA EXPRESSA DE PAGAMENTO DOS TRIBUTOS PELO LOCATÁRIO. EMBARGOS DO DEVEDOR. PAGAMENTO DE ALUGUÉIS ATRASADOS ATRAVÉS DE CHEQUES EMITIDOS NO ATO DA ENTREGA DAS CHAVES AO LOCADOR. CHEQUES DEVOLVIDOS POR INSUFICIÊNCIA DE FUNDOS, E DÉBITOS DE IPTU CONSTATADOS APÓS A ENTREGA DAS CHAVES. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DOS EMBARGOS E DE PROCEDÊNCIA DO PEDIDO MONITÓRIO. RECURSO DE APELAÇÃO. PROVAS DOCUMENTAIS QUE NÃO SE ENQUADRARIAM NO CONCEITO DE PROVA ESCRITA SEM EFICÁCIA DE TÍTULO EXECUTIVO, PORTANTO INSERVÍVEIS AO MANEJO DA AÇÃO MONITÓRIA, E COBRANÇA INDEVIDA DE DÉBITO DE IPTU RELATIVO A PERÍODO ANTERIOR À VIGÊNCIA DOS CONTRATOS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO APENAS PARA AFASTAR A COBRANÇA DO IPTU RELATIVO AO PERÍODO PRÉ-CONTRATUAL. DECISÃO UNÂNIME.

**DECISÃO:** "À unanimidade de votos, deu-se provimento parcial ao recurso, nos termos do voto do relator".

Sessão realizada em 24 de setembro de 2014.

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos da **Apeleção Cível nº 184494-4**, em que figura como apelante, José Isnar Menezes Sobral, e como apelado, João Américo Pinto, **ACORDAM** os Desembargadores integrantes da Segunda Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça de Pernambuco, à unanimidade de votos, em dar parcial provimento ao recurso, nos termos do voto do relator e do termo de julgamento anexos, que integram o presente aresto.

Recife, 26 de setembro de 2014.

*Adalberto de Oliveira Melo*

**Des. Adalberto de Oliveira Melo**  
**Presidente e relator**



67  
10  
Diário, 68  
10

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE PERNAMBUCO**  
**GABINETE DO DESEMBARGADOR ADALBERTO DE OLIVEIRA MELO**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 184494-4 – Recife/PE**

Apelante: José Isnar Menezes Sobral.

Advogado: Jorge Veloso da Silveira OABPE 6060.

Apelado: João Américo Pinto.

Advogado: Antônio Almir do Vale Reis OABPE 128-A.

**SEGUNDA CÂMARA CÍVEL**

**RELATÓRIO**

O autor ora apelado propôs a ação monitória em face do ora apelante, aduzindo, em síntese, que com ele formulou contrato de aluguel de imóvel residencial no período de janeiro/1991 a outubro/1997, ao valor mensal de R\$ R\$ 1.980,00 (mil, novecentos e oitenta reais), além das taxas condominiais, IPTU, e tarifas de água e energia elétrica.

Aduz que no ato da entrega das chaves e a título de pagamento de aluguéis vencidos, o réu emitiu em seu favor 03 (três) cheques no valor de R\$ 1.320,00 (mil, trezentos e vinte reais), além de outro cheque no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), todos devolvidos pelo banco, porém, somente o último levado a protesto.

Pontua que após a entrega do imóvel constatou que o locatário não pagou o IPTU relativo ao período de locação, forçando-o a quitar o débito de uma só vez já em fase de execução fiscal, e que após inúmeras tentativas de cobrança amigável propôs a monitória imputando ao réu o débito no valor total de R\$ 21.379,98 (vinte e um mil, trezentos e setenta e nove reais e noventa e oito centavos), conforma planilha e documentos acostados (fls. 02/20).

A parte ré ofertou embargos à ação monitória suscitando preliminar de carência de ação por ilegitimidade ativa, e aduzindo, no mérito, que quitou o débito que lhe foi imputado, e que os documentos apresentados não se enquadram no conceito de prova escrita, exigida para o manejo da ação monitória (fls. 27/30).

Em réplica, o autor refutou os argumentos deduzidos nos embargos opostos pelo réu (fls. 35/36).

E conclusos os autos, o juiz da causa proferiu sentença rejeitando os embargos e acolhendo a pretensão deduzida na ação monitória, convertendo o título de crédito que lastreou a ação em título

executivo judicial, e condenando o réu ora apelante ao pagamento do débito, acrescido de juros de mora e correção monetária, além das custas do processo e dos honorários advocatícios, que arbitrou em 15% (quinze por cento) sobre o valor devido.

Nas razões recursais de fls. 43/49 o apelante alega, em suma, que os documentos acostados pelo autor (contratos de locação, extrato de débitos de IPTU, documento de arrecadação municipal, instrumento de protesto e cópias de cheques) não se prestam a lastrear a ação monitória, a teor do disposto no art. 1.102-A, do CPC; que o autor estaria cobrando indevidamente valores relativos a período anterior à vigência do contrato, e que não restou comprovado o débito que lhe é imputado.

Conclui pugnando pelo provimento do recurso, visando à reforma do julgado no sentido de afastar a condenação, inverter o ônus da sucumbência e condenar o autor por litigância de má-fé.

Na contrariedade de fl. 56 o apelado pugna pela manutenção da sentença.

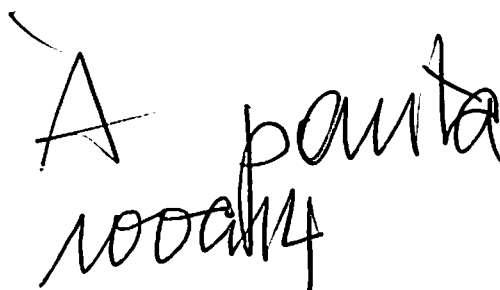
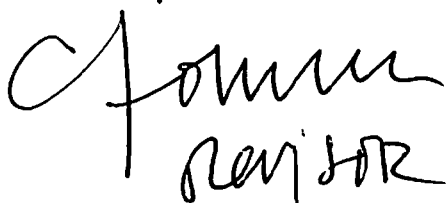
Autos conclusos.

É o relatório.

À douta revisão.

Recife, 12 de agosto de 2014.

  
**Des. Adalberto de Oliveira Melo**  
**Relator**

  
A. Paula  
1000/14  
  
Cláudio  
Relator



71  
M

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE PERNAMBUCO**  
**GABINETE DO DESEMBARGADOR ADALBERTO DE OLIVEIRA MELO**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 184494-4 – Recife/PE**

Apelante: José Isnar Menezes Sobral.

Advogado: Jorge Veloso da Silveira OABPE 6060.

Apelado: João Américo Pinto.

Advogado: Antônio Almir do Vale Reis OABPE 128-A.

**SEGUNDA CÂMARA CÍVEL**

**VOTO**

Consta dos autos que as partes firmaram 02 (dois) contratos de locação do imóvel descrito como sendo o apartamento situado na Rua dos Navegantes, nº 1203, no 15º (décimo quinto) andar, em Boa Viagem, nesta cidade, o primeiro com vigência no período de 01/09/1995 a 31/06/1996, e o segundo no período de 01/09/1996 a 31/08/1997.

Em ambos os instrumentos restou assentada a obrigação do locatário ao pagamento dos impostos, taxas e contribuições incidentes sobre o imóvel durante o período de locação, consoante se vê às fls. 05/08 dos autos.

Ademais, restou incontroverso que os cheques cujas cópias foram acostadas às fls. 15 e 17, foram emitidos pelo apelante para pagamento de aluguéis atrasados, e que os referidos títulos de crédito foram devolvidos sem a devida quitação pelo banco do qual o apelante é correntista.

Diante desse contexto fático início assentando que é descabido o argumento da ineficácia dos documentos que lastreiam a ação monitória no caso concreto, porquanto a prova escrita apta a lastrear a ação, nos termos do que dispõe o art. 1.102-A, do CPC, é aquela que demonstra a materialização de uma obrigação de pagar ou de entregar coisa fungível, a exemplo dos documentos acima referidos.

Nesse sentido, colaciono o recente julgado da Corte Superior, assim ementado:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO MONITÓRIA. EMBARGOS MONITÓRIOS. PROVA ESCRITA SEM EFICÁCIA DE TÍTULO EXECUTIVO. DOCUMENTOS NÃO APTOS PARA A DEMONSTRAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE DÍVIDA. 1. A teor do disposto no artigo 1.102-A do Código de Processo Civil, a prova escrita apta a respaldar a demanda monitória deve apresentar elementos indiciários da

materialização de uma dívida decorrente de uma obrigação de pagar ou de entregar coisa fungível ou bem móvel. 2. No caso dos autos, os bilhetes que instruíram a inicial não são aptos a demonstrar a presença da relação jurídica entre credor e devedor, o que afasta a existência da própria dívida, de modo que não se ajustam ao conceito de "prova escrita sem eficácia de título executivo" de que trata a legislação de regência. 3. Recurso especial provido (REsp 866205/RN, 3ª Turma, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 25/03/2014).

Nesse rumo, caracterizada a obrigação contratual que fundamenta a cobrança do débito e não comprovada a quitação deste, não há como afastar a condenação ao pagamento dos valores constantes dos cheques imposta ao apelante.

Também não socorre o apelante o argumento de que o imóvel pertenceria a terceiro, conforme os documentos de fls. 13/14, posto que a cobrança do IPTU constitui obrigação *propter ren* que lhe foi transferida validamente por força de cláusula contratual expressa, de modo que o simples fato de ainda constar dados de terceiro nos registros da prefeitura não afasta a obrigação contratual.

Todavia, no que se refere ao IPTU do apartamento relativo aos anos de 1991 a 1994, se me afigura descabida a imputação do débito ao ora apelante, conforme mencionado na planilha apresentada pelo autor à fl. 03, posto tratar-se de período alheio ao da vigência dos contratos locatícios firmados entre as partes.

E constatada a procedência parcial da pretensão autoral, da qual se deve excluir apenas a cobrança do IPTU relativo ao período que extrapola a vigência do contrato, não se pode falar em litigância de má-fé por parte do autor ora apelante.

Com estas considerações, dou provimento parcial ao apelo, apenas para afastar do cômputo do débito os valores relativos ao IPTU do imóvel no período pré-contratual, mantendo os demais termos da decisão apelada.

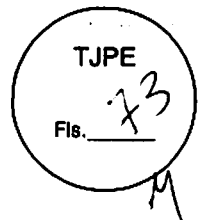
É como voto.

*Adalberto de Oliveira Melo*

**Des. Adalberto de Oliveira Melo**  
**Relator**



Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça de Pernambuco  
*Gabinete do Des. Cândido J. F. Saraiva de Moraes*



2ª CÂMARA CÍVEL

APelação CÍVEL 184494-4 - 12ª VARA CÍVEL DA CAPITAL

RELATOR: DES. ADALBERTO DE OLIVEIRA MELO  
REVISOR: DES. CÂNDIDO J. F. SARAIVA DE MORAES  
APELANTE: JOSÉ ISNAR MENEZES SOBRAL  
APELADO: JOÃO AMÉRICO PINTO

V O T O D E R E V I S Ã O

Trata-se de apelação interposta contra sentença (fls. 39/40), a qual julgou improcedente os embargos monitórios opostos pelo ora Apelante (fls. 27/30), determinando o pagamento, pela sobredita parte, do montante de R\$ 21.379,98 (vinte e um mil, trezentos e setenta e nove reais e noventa e oito centavos), acrescido de correção monetária pela Tabela do ENCOGE e juros de mora de 0,5% a.m (meio por cento ao mês) até a vigência do Código Civil de 2002, incidindo, a partir da então, o percentual de 1% a.m (um por cento ao mês) desde a citação, referente a valores inadimplidos nos contratos de locação firmados entre os ora litigantes.

Sustenta o ora Apelado, na presente Monitória (fls. 02/03), que locou ao Apelante apartamento localizado na Rua dos Navegantes, 1203, Boa Viagem, Recife, desde 01.1991, perdurando o contrato até 31.10.1997 (fls. 05/08).

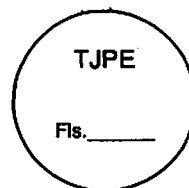
Quando da devolução do imóvel, e para pagamento de parte de aluguéis vencidos e não liquidados, o Apelante emitiu em favor do Apelado 03 (três) cheques no valor de R\$ 1.320,00 (Hum mil, trezentos e vinte reais), com vencimentos no dia 30 dos meses de outubro, novembro e dezembro de 1997 e 01 (um) no montante do R\$ 2.000,00 (dois mil reais), com vencimento em 18.08.1997 (fls. 15).

Entretanto, os 03 primeiros títulos foram devolvidos por insuficiência de fundos, e o último em razão de protesto.

1C



Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça de Pernambuco  
*Gabinete do Des. Cândido J. F. Saraiva de Moraes*



Alega o Autor/Apelado, ainda, que após a entrega da propriedade verificou que o ora Apelante, durante todo o período de locação, não pagara os valores relativos ao IPTU, conforme extrato anexo aos autos (fls. 09/12), os quais eram de sua responsabilidade, como previsto contratualmente, perfazendo um débito total, incluindo tal tributo e as despesas locatícias, no importe de R\$ 21.379,98 (vinte e um mil, trezentos e setenta e nove reais e noventa e oito centavos).

Em suas razões recursais (fls. 42/49), o Apelante aduz que os documentos juntados aos autos não se enquadram no conceito de prova escrita previsto no art. 1.102-A do CPC<sup>1</sup>, ante a inexistência de correlação destes com os fatos alegados na exordial.

Alega que muito embora o Apelado faça menção, na inicial, ao apartamento 501, do número 1203, da Rua dos Navegantes, Boa Viagem, Recife, os contratos de locação tem por objeto o apartamento 1501 (fls. 05/08), o que por si só denota a inconsistência dos documentos apresentados; Ademais, o extrato de débito de IPTU (fls. 09/12) indica como titular do bem pessoa diversa do então locador/Apelado, qual seja Iladinete Queiroga Cavalcanti.

Suscita, por fim, não haver provas de que ele é devedor da quantia exigida (R\$ 21.379,98), o que corrobora a insubsistência deste feito.

Contrarrazões (fls. 56) pugnando pelo improvimento do recurso.

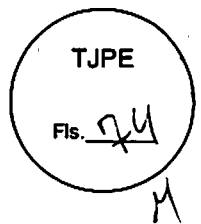
É o relatório. Decido.

No caso em tela, o Apelante alega inexistir prova escrita apta a legitimar o ajuizamento de Ação Monitória (art. 1.102-A do CPC), ante a ausência de correlação entre os documentos juntados aos autos e os fatos narrados na exordial.

<sup>1</sup> Art. 1.102-A - A ação monitória compete a quem pretender, com base em prova escrita sem eficácia de título executivo, pagamento de soma em dinheiro, entrega de coisa fungível ou de determinado bem móvel.



Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça de Pernambuco  
*Gabinete de Des. Cândido J. F. Araújo de Moraes*



Observo, sem maiores delongas, que a jurisprudência do C. STJ entende como "prova escrita", para fins de ação monitória, qualquer documento que contenha indício da existência do débito, afigurando-se desnecessário que este esteja perfeito e acabado, bastando que represente, com verossimilhança, a relação jurídica obrigacional subjacente.

Neste sentido, colham-se os precedentes abaixo colacionados, *verbis*:

.....

**RECURSO ESPECIAL. AÇÃO MONITÓRIA. EMBARGOS MONITÓRIOS. PROVA ESCRITA SEM EFICÁCIA DE TÍTULO EXECUTIVO. DOCUMENTOS NÃO APTOS PARA A DEMONSTRAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE DÍVIDA.**

1. A teor do disposto no artigo 1.102-A do Código de Processo Civil, a prova escrita apta a respaldar a demanda monitória deve apresentar elementos indiciários da materialização de uma dívida decorrente de uma obrigação de pagar ou de entregar coisa fungível ou bem móvel.

2. No caso dos autos, os bilhetes que instruíram a inicial não são aptos a demonstrar a presença da relação jurídica entre credor e devedor, o que afasta a existência da própria dívida, de modo que não se ajustam ao conceito de "prova escrita sem eficácia de título executivo" de que trata a legislação de regência.

3. Recurso especial provido. (REsp 866.205/RN, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/03/2014, DJe 06/05/2014) (g.n)

.....

**PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO MONITÓRIA. A DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA A ADMISSIBILIDADE TEM QUE SER IDÔNEA. APTA À FORMAÇÃO DO JUÍZO DE PROBABILIDADE ACERCA DO DIREITO AFIRMADO, A PARTIR DO PRUDENTE EXAME DO MAGISTRADO.**

1. A prova hábil a instruir a ação monitória, a que alude o artigo 1.102-A do Código de Processo Civil não precisa, necessariamente, ter sido emitida pelo devedor ou nela constar sua assinatura ou de um representante. Basta que tenha forma escrita e seja suficiente para, efetivamente, influir na convicção do magistrado acerca do direito alegado.

2. Dessarte, para a admissibilidade da ação monitória, não é necessário que o autor instrua a ação com prova robusta, estreme de dúvida, podendo ser aparelhada por documento idôneo, ainda que emitido pelo próprio credor, contanto que, por meio do prudente exame do magistrado, exsurja o juízo de probabilidade acerca do direito afirmado pelo autor.

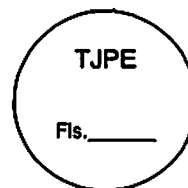
(...)

4. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 289.660/RN, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 04/06/2013, DJe 19/06/2013) (g.n) .....





Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça de Pernambuco  
*Gabinete do Des. Cândido J. F. Saraiva de Moraes*



Na hipótese em apreço, entendo que os documentos juntados pelo Apelado para instrução desta monitória demonstram a existência do débito imputado ao Apelante.

Com efeito, foram juntados contratos de locação, referentes ao mesmo imóvel (apartamento no 15º andar na Rua dos Navegantes, 1203 - fls. 05/08), os quais estão regularmente assinados pelo Apelante, com estipulação precisa do período de locação, do valor mensal do aluguel e da responsabilidade do locatário pelo pagamento de impostos municipais incidentes sobre o bem, documentos estes não impugnados pela sobredita parte.

O fato de na exordial o ora Apelado indicar como imóvel objeto de locação o apartamento 501 consubstancia-se como mero erro material, observada a plausibilidade de todos os dados apresentados; Ademais, afigura-se irrelevante o fato de, no extrato de IPTU anexo ao feito (fls. 09/12), constar como proprietário pessoa diversa do então locador, considerando, repita-se, que os contratos de aluguel não foram contestados.

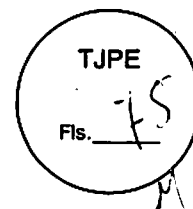
O que se percebe, na verdade, da análise do supracitado extrato de débito, é que durante boa parte do período de locação o Apelado ficou-se inadimplente em relação à quitação do IPTU, corroborando, assim, sua contumácia quanto ao não cumprimento de suas obrigações.

Ademais, ressalto que no procedimento monitório, tendo em vista o seu escopo de celeridade na formação do título executivo judicial, a expedição do mandado de pagamento ou de entrega da coisa é feita em cognição sumária, havendo inversão da iniciativa do contraditório, recaindo sobre o demandado, ora Apelante, o ônus probatório acerca dos fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito do autor.

Neste sentido, é a jurisprudência do C. STJ, *verbis*:



Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça de Pernambuco  
Gabinete do Des. Cândido J. F. Saraiva de Moraes



.....

**AGRAVO REGIMENTAL. ÔNUS DA PROVA. DEVEDOR. AÇÃO MONITÓRIA FUNDADA EM TÍTULO PRESCRITO. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.**

*Nos Embargos ajuizados em Ação Monitória, o ônus para desconstituir a prova apresentada pelo autor do pedido é do Embargante. Precedentes. Agravo Regimental improvido. (AgRg no Ag 1361869/PR, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, julgado em 22/02/2011, DJe 28/02/2011) (g.n)*

.....

**AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO MONITÓRIA. CHEQUE PRESCRITO. DEMONSTRAÇÃO DA CAUSA DEBENDI. DESNECESSIDADE. POSSIBILIDADE, CONFERIDA AO RÉU, DE DEMONSTRAR A INEXISTÊNCIA DA DÍVIDA. SÚMULA 7 DO STJ. FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO ATACADOS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. SIMILITUDE FÁTICA NÃO DEMONSTRADA.**

*1. A teor da jurisprudência do STJ, na ação monitória fundada em cheque prescrito, é desnecessária a demonstração da causa de sua emissão, cabendo ao réu o ônus da prova da inexistência do débito.*

*5. Agravo regimental não provido. (AgRg no Ag 1143036/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 24/04/2012, DJe 31/05/2012) (g.n)*

.....

Muito embora o Apelante alegue que todos os débitos apresentados foram por ele quitados, não acosta ao feito qualquer prova neste sentido, sendo responsabilidade sua tal demonstração, nos termos do art. 333, II do CPC.

Por fim, observo que o ora Apelado, na exordial (fls. 02/03), alega que a locação em análise iniciou-se em janeiro de 1991; Contudo, a citada parte só juntou aos autos provas de tal negócio a partir de 01.09.1995, ao passo que a cobrança do respectivo IPTU deve limitar-se ao período de locação efetivamente comprovado.

Diante de todo o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO À APELAÇÃO**, tão somente para determinar que os gastos com IPTU cobrados ao ora Apelante restrinjam-se ao período contratual efetivamente comprovado nos autos (01.09.1995 a 31.08.1997)

É como voto. Recife,

Des. Cândido J. F. Saraiva de Moraes - Revisor