



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000000166

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2314494-20.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes RODRIGO SOARES CANDIDO e TALITA GOMES DA SILVA CANDIDO, é agravado PRO Z INCORPORADORA IMOBILIARIA SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 12ª 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 JACOB VALENTE (Presidente sem voto), SANDRA GALHARDO ESTEVES E CASTRO FIGLIOLIA.

São Paulo, 4 de janeiro de 2025.

TASSO DUARTE DE MELO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2314494-20.2024.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO – 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA

AGRANTE: RODRIGO SOARES CANDIDO E TALITA GOMES DA SILVA CANDIDO

AGRAVADO: PRO Z INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SPE LTDA.

VOTO Nº 41775

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. Execução de título executivo extrajudicial. Alegações de quitação integral do contrato e de inexigibilidade do débito. Matérias que extrapolam os requisitos de admissibilidade da exceção de pré-executividade. Necessidade de dilação probatória. Descabimento. Decisão mantida.

Recurso não provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por RODRIGO SOARES CANDIDO e TALITA GOMES DA SILVA CANDIDO, nos autos da execução ajuizada por PRO Z INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SPE LTDA., contra a r. decisão proferida pela MMª. Juíza da 4ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara Comarca de São Paulo, Dra. Adriana Cristina Paganini Dias Sarti (fls. 15/16 desse instrumento e fls. 373/374 dos autos de origem), que rejeitou exceção de pré-executividade, por considerar que a matéria foi enfrentada no procedimento comum, em processo já sentenciado.

Sustentam os Agravantes, em suma: (a) quitação integral do contrato de compra e venda do imóvel unidade 1515 do condomínio “Eleva Cupecê”, mediante pagamento direto à Agravada, com registro na matrícula do imóvel e transmissão da posse e do domínio; (b) exigência de pagamento pela Agravada de suposta correção monetária residual sem apresentação de planilhas, extratos ou documentos justificadores, tratando-se de obrigação já extinta; (c) prejuízo à entrega das chaves do imóvel decorrente da cobrança indevida, em afronta à boa-fé

objetiva, à função social do contrato e às normas do Código de Defesa do Consumidor; (d) pendência de trânsito em julgado na ação nº 1029622-98.2023.8.26.0003, que discute a inexigibilidade do débito, evidenciando a ausência de título executivo válido; (e) pagamento de despesas condominiais, mesmo sem a imissão na posse, que competem à vendedora até a entrega das chaves, conforme entendimento pacificado do TJSP. Pretendem a reforma da r. decisão.

Requerem a antecipação dos efeitos da tutela recursal e, ao final, o provimento do recurso para reformar a r. decisão.

Foi negada a antecipação dos efeitos da tutela recursal (fl. 56).

Resposta ao recurso (fls. 59/69).

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra r. decisão proferida pelo juízo de origem que rejeitou a exceção de pré-executividade oposta pelos agravantes.

A exceção de pré-executividade é instrumento excepcional que possibilita ao executado apresentar determinadas matérias de defesa diretamente no curso da execução.

É cabível quando do preenchimento cumulativo de dois requisitos. Primeiramente, exige-se que a matéria arguida seja de ordem pública, passível de conhecimento de ofício pelo magistrado. Além disso, é indispensável que sua apreciação não demande dilação probatória, devendo ser suficiente a análise de elementos documentais inequívocos já constantes do processo. A ausência de qualquer desses requisitos inviabiliza a utilização desse instrumento.

Neste sentido, precedente do C. STJ:

“A exceção de pré-executividade é cabível quando atendidos simultaneamente dois requisitos, um de ordem material e outro de ordem formal, ou seja:

(a) é indispensável que a matéria invocada seja suscetível de conhecimento de ofício pelo juiz; e (b) é indispensável que a decisão possa ser tomada sem necessidade de dilação probatória". (AgRg no REsp 1.116.655/PR, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, DJe de 16/09/2009)

No presente caso, os agravantes alegam, em suma, que o contrato de compra e venda subjacente à execução foi integralmente quitado, sustentando, ainda, que a cobrança de valores residuais a título de correção monetária (INCC) seria indevida. Acrescentam que há ação declaratória pendente de julgamento recursal, na qual discutem a inexigibilidade do débito, motivo pelo qual requerem o acolhimento da exceção de pré-executividade ou, subsidiariamente, a suspensão da execução até o trânsito em julgado daquela demanda.

A análise dos autos evidencia a correção da decisão agravada, que concluiu pelo descabimento da exceção de pré-executividade no caso em tela. Inicialmente, constata-se que as matérias invocadas pelos agravantes extrapolam o âmbito restrito de apreciação da exceção, visto que envolvem discussão acerca da quitação contratual e da adequação da cobrança de correção monetária. Ambas as alegações demandam análise minuciosa de documentos financeiros e eventual produção de provas, inviabilizando o reconhecimento de nulidade ou inexigibilidade do título de forma sumária.

Trata-se, portanto, de questões que não podem ser conhecidas de plano e que exigem instrução probatória, o que afasta o cabimento da exceção de pré-executividade e impõe a utilização do instrumento adequado de oposição à execução.

Ademais, a sentença proferida na ação declaratória de inexistência de débito ajuizada pelos Agravantes concluiu pela improcedência do pedido e reconheceu a validade da cobrança. Embora tal decisão não tenha transitado em julgado, constitui elemento de reforço à presunção de liquidez, certeza e exigibilidade do título executivo extrajudicial, ainda que pendente de confirmação em grau recursal.

Ressalte-se que o título em execução encontra respaldo no instrumento particular de confissão de dívida, subscrito pelas partes, que atende aos requisitos formais previstos no art. 784, III, do CPC. Tal instrumento expressamente prevê a atualização monetária pelo INCC, cuja pactuação é regularmente admitida pela jurisprudência, inexistindo, portanto, qualquer irregularidade que justifique a suspensão ou extinção da execução pela via excepcional invocada.

Por fim, a tese de substancial adimplemento apresentada pelos agravantes não se reveste de aptidão para afastar a exigibilidade do título, uma vez que não se trata de matéria de ordem pública e exige análise probatória detalhada, incompatível com o rito da exceção de pré-executividade. As cláusulas contratuais são claras ao estipular a exigência de quitação integral, incluindo os valores corrigidos pelo INCC, como condição para a entrega das chaves do imóvel, observando-se os princípios da “pacta sunt servanda” e da força obrigatória dos contratos.

De rigor, portanto, a manutenção da r. decisão agravada.

Diante do exposto, nega-se provimento ao recurso.

TASSO DUARTE DE MELO
Relator