



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000278078

DECISÃO MONOCRÁTICA nº 5770

Agravo de Instrumento Processo nº 2031538-91.2025.8.26.0000

Agravante: W30 Empreendimentos Imobiliários Ltda

Agravado: Daniele Brandao Bezerra Vanderley Silva

Juiz(a) Dr(a): Liege Gueldini de Moraes

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela executada em face da decisão de fl. 1142 (origem), que nos autos da ação de execução de título extrajudicial c.c. danos morais, manteve a decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade proposta pela parte ré.

Irresignado, insurge-se o executado, em síntese, pleiteando o conhecimento da exceção de pré-executividade proposto. Pugna pela declaração de nulidade absoluta do juízo de execução, visto que há cláusula de eleição de foro no contrato firmado entre as partes. Requer a declaração da ocorrência de excesso de execução dos valores cobrados pela autora, que se trata de matéria de ordem pública, sendo cabível sua apuração por meio de exceção de pré-executividade. Pleiteia a aplicação de multa por ato atentatório e litigância de má-fé. Pugna pela fixação de honorários de sucumbência em favor do agravante.

Recurso tempestivo e preparado, processado sem a antecipação da tutela recursal (fl. 15).

Concedido prazo, a parte contrária deixou de apresentar contraminuta, certidão de fl. 17.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

É o relatório.

Trata-se de ação de execução de título extrajudicial c.c. danos morais ajuizada pelo agravado, pugnando pela determinação do pagamento do valor de R\$ 10.177,94, fundado em termo de distrato ao contrato particular de promessa de compra e venda de unidade imobiliária.

Foi apresentada a exceção de pré-executividade, fls. 1005/1014 (origem), tendo sido preferida a decisão que segue:

“Vistos.

Trata-se de exceção de pré-executividade apresentada por W30 Empreendimentos Imobiliários Ltda. na execução de título extrajudicial promovida por Daniele Brandao Bezerra Vanderley Silva. Arguiu, em defesa, a inexistência de título executivo, além de vícios, já que a cláusula terceira do distrato elegeu a 10ª Câmara de conciliação e arbitragem de Goiânia-Go para dirimir quaisquer controvérsias acerca do distrato celebrado, havendo, portanto, incompetência deste juízo. Ainda, indicou a existência de excesso de execução, já que a exequente incluiu no cálculo penalidades, utilização de índice diverso do contido no distrato, além de dupla inclusão de multa, uma de 2% e outra de 10%, o que gerou uma diferença de R\$ 2.708,06. Pugnou pela extinção da ação ou, alternativamente, pela inexigibilidade da obrigação, excesso de execução e condenação da parte exequente em litigância de má-fé. Juntou documentos às fls. 1015 e ss.

Impugnação à exceção de pré-executividade juntada às fls. 1078/1086. Indicou credora a impossibilidade de apresentação de exceção, pela inexistência de matéria de ordem pública. Defendeu a validade do título. Indicou que a cláusula compromissária de arbitragem não alcança a pretensão executória. Impugnou a alegação de excesso e refutou as acusações de litigância de má-fé. Juntou novos documentos às fls. 1087 e ss.

Nova manifestação da executada às fls. 1125/1126.

Essa é a síntese do necessário. Fundamento e decido.

A execução de título executivo extrajudicial foi aparelhada com o instrumento de distrato do contrato de compra e venda assinado pelas partes e por uma testemunha (fls. 1087/1088). Não se olvida que o artigo 784, inciso III, do Código de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo Civil exige a assinatura de duas testemunhas para representar título executivo extrajudicial apto a embasar a execução de título extrajudicial. No entanto, a jurisprudência mais recente deste E. Tribunal de Justiça e do C. Superior Tribunal de Justiça tem mitigado essa exigência, na hipótese de ser possível verificar a certeza da obrigação por qualquer outro meio idôneo ou pelo próprio contexto dos autos:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS adequação do rito. Pretensão de reforma. ADMISSIBILIDADE: A jurisprudência tem mitigado a exigência de o título estar subscrito por duas testemunhas quando seja possível se verificar a certeza do crédito por meio idôneo. Contratos cujas assinaturas dos devedores foram reconhecidas em cartório. Prosseguimento da execução que se impõe. Decisão reformada." (TJSP, A.I. nº 2101915-29.2021.8.26.0000, Rel. Des. Israel Góes dos Anjos, 18a Câmara de Direito Privado, j. 12/08/2021).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. DOCUMENTO PARTICULAR. CONFISSÃO DE DÍVIDA. AUSÊNCIA DE ASSINATURA DE DUAS TESTEMUNHAS. NÃO EXECUTIVIDADE DO TÍTULO. MITIGAÇÃO CONDICIONADA À EXISTÊNCIA DE CIRCUNSTÂNCIAS EXCEPCIONAIS. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Consoante jurisprudência iterativa desta Corte Superior, "o documento particular sem a assinatura de duas testemunhas não preenche os requisitos do art. 585, II, do CPC/73, desautorizando, portanto, a utilização da via executiva para a cobrança do crédito nele inscrito"(AgInt no AREsp881.090/MG, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 21/11/2017, DJe 27/11/2017). 2. Excepcionalmente, a certeza quanto à existência do ajuste celebrado pode ser obtida por outro meio idôneo ou no próprio contexto dos autos, caso em que a exigência da assinatura de duas testemunhas no documento particular - contrato de confissão de dívida - pode ser mitigada. Precedente. 3. In casu, o Colegiado estadual concluiu que o ora agravante não demonstrou a existência de circunstâncias excepcionais capazes de ensejar a mitigação da exigência de assinatura de duas testemunhas no documento particular. Rever tal conclusão esbarra no óbice da Súmula 7 desta Corte. 4. Agravo interno a que se nega provimento." (STJ, AgInt. AREsp. Nº 1361623-SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

15/04/2019)

No caso dos autos, a executada não nega a celebração do instrumento de distrato, bem como a obrigação nele contida, de modo que apenas a ausência de assinatura de uma testemunha não desnatura o título executivo, quando confirmada a obrigação. Assim, a simples alegação de que o título executivo não foi assinado por duas testemunhas não constitui vício capaz de macular o título executivo.

Diante disso, verifica-se a inexistência de qualquer vício capaz de retirar a certeza da obrigação, de modo que a assinatura das testemunhas a que alude o artigo 784, inciso II, do Código de Processo Civil na espécie, se mostrou prescindível.

Outrossim, deve ser anotar, ademais, que mesmo quando há previsão de arbitragem no contrato, é possível a execução judicial de confissão de dívida certa, líquida e exigível que constitua título executivo nos termos do artigo 585, inciso II, do Código de Processo Civil (CPC), tendo em vista que o juízo arbitral é desprovido de poderes coercitivos. Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO. CLÁUSULA DE ARBITRAGEM. JUÍZO ESTATAL. FORÇA COERCITIVA. HIGIDEZ DO TÍTULO. JURISDIÇÃO ARBITRAL. 1. A jurisprudência do STJ sedimentou o entendimento de que é possível a execução, no Poder Judiciário, de contrato que contenha cláusula de arbitragem, pois o juízo arbitral é desprovido de poderes coercitivos. Precedentes. 2. Nos embargos à execução de contrato com cláusula compromissória, a cognição do juízo estatal está limitada aos temas relativos ao processo executivo em si, sendo que as questões relativas à higidez do título devem ser submetidas à arbitragem, na linha do que dispõe o art. 8º, parágrafo único, da Lei nº 9.307/1996. Precedente. 3. Havendo necessidade de instauração do procedimento arbitral, o executado poderá pleitear a suspensão do feito executivo, nos termos do art. 919, § 1º, do Código de Processo Civil. 4. Recurso Especial não provido. (STJ - REsp:2032426 DF 2021/0400115-1, Relator: MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 11/04/2023, T3- TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 17/05/2023)

Por fim, em relação a eventual excesso de execução, a discussão não cabe em sede de exceção de pré-executividade, em especial porque não se trata de matéria de ordem pública.

Diante deste cenário, rejeita-se a exceção de pré-executividade



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

apresentada. Sem condenação em honorários diante da rejeição da exceção.

Diga o exequente, no mais, em prosseguimento.

Intime-se”

A parte, discordando da decisão proferida, opôs recurso de embargos de declaração, que foram rejeitados por meio da decisão recorrida que segue:

“Vistos.

Fls. 1137/1140: Conheço dos embargos porque tempestivos, mas lhes nego provimento, porque a decisão não contém os vícios do artigo 1.022 do CPC. Todos os fundamentos do quanto decidido estão expostos na decisão, que deve ser mantida. A rediscussão do mérito deve ser feita pelas vias próprias.

Persiste, assim, a decisão como lançada.

Int.”

Pois bem.

Como se extrai da inicial, cuida-se de demanda fundada em contrato de compra e venda de unidade imobiliária.

A matéria em questão, pois, tem por objeto CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE FRAÇÃO/COTA DE UNIDADEIMOBILIÁRIA DO EMPREENDIMENTO TERRANOVA ONDAS RESORT NO REGIME DE MULTIPROPRIEDADE, (fls. 23/48), matéria que não se insere na competência dessa Câmara.

É o que se conclui da leitura do art. 5º, inciso III.10, da Resolução nº 623/2013 do E. Tribunal de Justiça:

“Art. 5º. A Seção de Direito Privado, formada por 19 (dezenove) Grupos, numerados ordinalmente, cada um deles integrado por 2 (duas) Câmaras, em ordem sucessiva, é constituída por 38 (trinta e oito) Câmaras, também numeradas ordinalmente, e subdividida em 3 (três) Subseções, assim distribuídas:
(...)



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

III- Terceira Subseção, composta pelas 25ª a 36ª Câmaras, com competência preferencial para o julgamento das seguintes matérias:

(...)

III.10 - Ações e execuções relativas a arrendamento mercantil, mobiliário ou imobiliário;"

A respeito da matéria, confira-se julgados desta Corte:

Competência Recursal. Rescisão de contrato particular de promessa de compra e venda de unidade imobiliária no regime de multipropriedade. Matéria de competência da Câmara de Direito Privado III deste E. TJSP. Inteligência da Resolução nº 623 de 2013 do C. Órgão Especial deste Tribunal. Redistribuição que se impõe. RECURSO NÃO CONHECIDO COM DETERMINAÇÃO. (TJSP; Apelação Cível 1003328-71.2024.8.26.0068; Relator: Jair de Souza; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/03/2025; Data de Registro: 07/03/2025)

COMPETÊNCIA RECURSAL – COMPRA E VENDA - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL – DEMANDA CUMULADA COM PEDIDOS DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS E INDENIZAÇÃO DE DANOS MORAIS - AQUISIÇÃO DE UNIDADE IMOBILIÁRIA EM REGIME DE MULTIPROPRIEDADE ("TIME SHARING") – MATÉRIA INSERIDA NA COMPETÊNCIA DE UMA DAS 25ª A 36ª CÂMARAS DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO – INTELIGÊNCIA DO ART. 5º, III.10, DA RESOLUÇÃO Nº 623/2013 DO TJSP – PRECEDENTES – EFEITO SUSPENSIVO CONCEDIDO PARA SUSPENDER A EXIGIBILIDADE DAS PARCELAS VENCIDAS RELATIVAS AO CONTRATO, BEM COMO DAS TAXAS CONDOMINIAIS, VENCIDAS E VINCENDAS, "AD REFERENDUM" DO I. DESEMBARGADOR INTEGRANTE DAS 25ª A 36ª CÂMARAS DE DIREITO PRIVADO A QUE O PRESENTE AGRAVO DE INSTRUMENTO FOR DISTRIBUÍDO - RECURSO NÃO CONHECIDO, DETERMINADA A REDISTRIBUIÇÃO (TJSP; Agravo de Instrumento 2382825-54.2024.8.26.0000; Relator:



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Theodoreto Camargo; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campos do Jordão - 2ª Vara; Data do Julgamento: 19/12/2024; Data de Registro: 19/12/2024)

COMPETÊNCIA RECURSAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA NO REGIME DE MULTIPROPRIEDADE. Sentença que julgou procedentes os pedidos para declarar rescindido o contrato objeto dos autos, condenando a ré ao reembolso dos valores pagos. Insurgência de ambas as partes. Unidades em regime de multipropriedade no ramo hoteleiro. Relação contratual que envolve prestação de serviços de hotelaria e uso temporário do imóvel na forma de arrendamento. Matéria, nesse caso, de competência preferencial da Subseção de Direito Privado III deste Tribunal (art. 5º, inciso III.10, da Resolução 623/2013). Precedentes. Competência funcional que é absoluta, não se prorrogando pela prevenção. RECURSO NÃO CONHECIDO, COM DETERMINAÇÃO DE REDISTRIBUIÇÃO. (TJSP; Apelação Cível 1042649-51.2023.8.26.0100; Relator: Carlos Alberto de Salles; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/12/2024; Data de Registro: 16/12/2024)

Ante o exposto, **NÃO CONHEÇO** do recurso e **DETERMINO SUA REDISTRIBUIÇÃO** para uma das Câmaras numeradas de 25ª a 36ª, componentes da Terceira Subseção de Direito Privado deste Egrégio Tribunal.

São Paulo, 24 de março de 2025.

CLAUDIA CARNEIRO CALBUCCI RENAUX
Relatora