



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000280485

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1017628-06.2022.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que é apelante ALESSANDRA GOMES DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados MARCELLO JOSE REINA PATELLI e DANIELLE PAIVA DA COSTA PATELLI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente) E LÍGIA ARAÚJO BISOGNI.

São Paulo, 24 de março de 2025.

CLAUDIA SARMENTO MONTELEONE

Relatora

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO nº 1017628-06.2022.8.26.0554

COMARCA: Santo André — 7ª Vara Cível

APELANTE: Alessandra Gomes da Silva

APELADOS: Marcello José Reina Patelli e Danielle Paiva da Costa Patelli

Voto nº 11.005

**DIREITO CIVIL. APELAÇÃO.
EMBARGOS À EXECUÇÃO.
INEXIGIBILIDADE DE OBRIGAÇÃO.**

I. Caso em Exame:

Embargos à execução. Inexigibilidade de obrigação e excesso de execução em contrato de compra e venda de imóvel.

II. Questão em Discussão:

Verificar a inexecutabilidade do título pela ausência de assinatura de testemunha e a concessão de gratuidade de Justiça à Apelante.

III. Razões de Decidir:

A ausência de assinatura de uma testemunha não retira a executabilidade do título, pois o documento indica a vontade inequívoca de contratar. Apelante não comprovou hipossuficiência econômica para concessão de gratuidade de Justiça, considerando seus rendimentos e bens.

IV. Dispositivo e Tese:

Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1. A ausência de assinatura de testemunha não inviabiliza a executabilidade do título. 2. A concessão de gratuidade de Justiça requer comprovação de hipossuficiência econômica.

Vistos.

Trata-se de “Embargos à Execução com Pedidos de Efeito Suspensivo” opostos por Alessandra Gomes da Silva contra Marcello José Reina Patelli e Danielle Paiva da Costa Patelli alegando que, em 08/04/2016, celebraram contrato de compra e venda de imóvel. Os embargos efetuaram o pagamento de sinal e comissão imobiliária, no valor de R\$ 28.000,00. Ocorre que o negócio não se efetivou, razão pela qual os Embargados ajuizaram a execução do título em face da Embargante. Requereu a declaração de inexigibilidade de obrigação, inexigibilidade de título e o reconhecimento de excesso de execução.

Sobreveio a sentença (fls. 477/483) que acolheu parcialmente os embargos para acolher o alegado excesso de execução e fixar o débito exequendo em R\$ 76.378,70.

Apelou a Embargante (fls. 502/514) sustentando que a transação imobiliária não teria prosseguido por culpa exclusiva dos compradores, uma vez que a documentação teria sido entregue e havia presunção de que estaria tudo em ordem. Afirmou, ainda, que nos termos da cláusula 3.4 do aditivo, seria obrigação dos Embargados viabilizar o financiamento bancário. Defendeu, assim, a inexigibilidade de obrigação, pois o pagamento do sinal faz presumir que a documentação estaria em ordem. Alegou a inexigibilidade de título, vez que não está assinado por 02 testemunhas, além do excesso de execução, por estarem os Embargados buscando a satisfação de valores pagos a título de intermediação imobiliária e aplicarem juros e correção monetária em desacordo com a legislação aplicável. Requereu o provimento do recurso.

Contrarrazões às fls. 518/525 impugnando, preliminarmente, a concessão de gratuidade de Justiça à Embargante. No mérito, pleiteou não provimento do recurso.

É o relatório.

De início, deve-se afastar a impugnação à justiça gratuita concedida pelo Juízo *a quo*, suscitada em contrarrazões recursais, uma vez que os Apelados não comprovaram qualquer alteração nas condições financeiras da Apelante, desde a sua concessão, que seria apta a ensejar a revogação do benefício.

No mérito, a pretensão deduzida não merece acolhida.

Em sede preliminar, não merece amparo a alegação da Apelante no sentido de que a ausência de assinatura de uma das testemunhas no instrumento celebrado entre as partes culminaria em inexecutibilidade do título.

Isso porque, o documento apresentado indica a firma de ambas as partes e representa a vontade inequívoca de contratar, sendo a mera ausência de assinatura de uma testemunha insuficiente para retirar a executibilidade do título, tal como constou a Jurisprudência colacionada, que bem se adapta ao caso concreto.

Nesse sentido é o entendimento do C. STJ, segundo o qual “... a exigência da assinatura de duas testemunhas no contrato celebrado pode ser mitigada para conferir-lhe executividade, quando os termos do instrumento puderem ser comprovados por outro meio idôneo.” (AgInt no AREsp n. 2.642.890/SP, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 4/11/2024, DJe de 6/11/2024.)

Nesse sentido:

“EMBARGOS À EXECUÇÃO – Cédula de crédito bancário para financiamento de veículo com garantia de alienação fiduciária – Posterior confissão de dívida – Requisitos de título executivo extrajudicial verificados – Ausência de

assinaturas de testemunhas instrumentárias que não se revela óbice ao prosseguimento do feito executivo, já que não negada a validade, eficácia e autenticidade pelo devedor – Mitigação – Precedentes – Memória de cálculo trazida junto à inicial – Embargos improcedentes – Recurso improvido.” (TJSP; Apelação Cível 1003245-55.2023.8.26.0338; Relator (a): Lígia Araújo Bisogni; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mairiporã - 2ª Vara; Data do Julgamento: 02/07/2024; Data de Registro: 02/07/2024)

Ademais, como bem asseverou a sentença, a Apelante deu causa à resolução do contrato celebrado junto aos Apelados, vez que deixou de providenciar a documentação necessária para a conclusão do negócio.

Conforme previamente pactuado, os Apelados efetuaram o pagamento de sinal, comissão de corretagem e dispuseram toda a documentação que lhes era cabível, restando à Apelante apresentar os documentos constantes das fls. 267/268, sob pena de resolução contratual e devolução das importâncias recebidas.

É o que se extraí da “Cláusula Décima, Parágrafo Primeiro” do contrato, segundo a qual (fls. 78/79):

“Parágrafo Primeiro – Entretanto, este instrumento será rescindido de pleno direito, se, da documentação apresentada pela PARTE VENDEDORA vier a ser constatado vício insanável que torne impossível a efetivação desta transação na forma como foi ajustada, ou não for apresentada no prazo estipulado na cláusula terceira do presente instrumento, restituindo a PARTE VENDEDORA a PARTE COMPRADORA as importâncias até então recebidas, crescidas da multa de 10% (dez por cento) no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contados do evento da rescisão.”

O não cumprimento da parte que cabia à Apelante, conforme satisfatoriamente demonstrado pelos e-mails de fls. 231/234, se configurou em inadimplemento, sendo devida a execução dos valores reclamados pelos Apelados.

Assim é o entendimento desta Câmara:

“Embargos à execução – Multa contratual prevista

em compromisso de venda e compra de imóvel – Embargante que deixou de realizar os pagamentos cabíveis, mesmo após ser notificado extrajudicialmente para purgar a mora, o que deu ensejo à rescisão do contrato - Desnecessário o ajuizamento de ação de conhecimento – Contrato que antevê a possibilidade de cobrança de multa por descumprimento contratual, estabelecendo critérios para fixação de seu valor e exigibilidade – Contrato que é exequível, pois detém todas as características do título executivo extrajudicial. Embargos à execução – Multa contratual prevista em compromisso de venda e compra de imóvel - Inadimplemento contratual por culpa exclusiva da embargante configurado – "Exceção de contrato não cumprido" que não veio minimamente comprovada nos autos - Plenamente exigível a pena convencionalizada entre as partes – Princípios do "pacta sunt servanda", da autonomia da vontade e da liberdade contratual – Ausência de abusividade quanto à cláusula de irretratabilidade e irrevogabilidade inserida na avença, cujo intuito consiste justamente em prevenir que qualquer das partes, vendedor ou comprador, desista do negócio por qualquer motivo. Embargos à execução – Multa contratual prevista em compromisso de venda e compra de imóvel - Alegação de excessividade e desproporcionalidade – Insubsistência - Circunstância em que a multa contratual foi avençada originariamente no valor de R\$ 50.000,00 - Levando-se em consideração as peculiaridades do caso concreto, razoável o percentual reduzido na sentença para 3% sobre o valor do contrato (R\$ 500.000,00), o que resulta em R\$ 15.000,00 – Sentença de procedência parcial da ação mantida – Apelo da embargante desprovido.”

(TJSP; Apelação Cível 1002299-51.2020.8.26.0609; Relator (a): José Marcos Marrone; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taboão da Serra - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/12/2023; Data de Registro: 07/12/2023)

Ademais, a obrigação de viabilização do financiamento dependia, nos termos da cláusula 3.4 (fl. 266), a entrega da documentação referida na cláusula quarta, a qual, conforme já asseverado, não ocorreu.

Por fim, a genérica alegação de excesso de execução não há de prevalecer, vez que o art. 389, do CC, expressamente dispõe que deverá ser aplicado o INPC quando não houver previsão contratual quanto ao índice de atualização monetária.

Desse modo, não merece reparo o r.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Julgado que expressamente fixou o índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que observa o INPC como parâmetro para atualização dos débitos discutidos na demanda (fls. 480/481).

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso interposto para manter a sentença apelada.

Em razão da sucumbência, majoro os honorários advocatícios previamente arbitrados pelo Juízo *a quo* em favor do patrono dos Apelados para 15% sobre o valor da causa atualizado, com fundamento no art. 85, §11, do CPC, observada a gratuidade da justiça concedida (fl. 218).

CLAUDIA SARMENTO MONTELEONE
Relatora