



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000283678

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1043141-46.2023.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante IMPERIO REAL LOCADORA LTDA, é apelado SUGOI S/A.

ACORDAM, em 16ª 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 Exmos. Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente) E SIMÕES DE VERGUEIRO.

São Paulo, 25 de março de 2025

CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1043141-46.2023.8.26.0002 – São Paulo

Apelante IMPÉRIO REAL LOCADORA LTDA.

Apelada SUGOI S/A

FORO REGIONAL DE SANTO AMARO

Juiz(a) de Direito: Dr(a). ANDERSON CORTEZ MENDES

Voto nº 27

EMBARGOS À EXECUÇÃO. Título executivo extrajudicial. Instrumento particular de ajuste assinado por duas testemunhas. Condições suspensivas. R.Sentença de procedência. Irresignação a embargada. Cerceamento de defesa. Não verificação. Prova oral inócua para comprovar a implementação das condições suspensivas previstas no instrumento. Título não exigível. Condição não verificada. Não evidenciada a ocorrência do termo a que estava condicionado o pagamento dos valores previstos no instrumento particular de ajuste, pertinente o acolhimento dos embargos à execução, com a consequente extinção da execução. Recurso não provido.

Vistos.

SUGOI S/A propôs embargos à execução de título extrajudicial contra IMPÉRIO REAL LOCADORA LTDA., acolhidos pela r. Sentença de fls. 206/213, cujo relatório se adota, para reconhecer a inexigibilidade do título e, consequentemente, julgar extinta a execução, condenada a embargada nas verbas sucumbenciais.

Inconformada, apela a exequente almejando a reforma da decisão, defendendo a nulidade do julgado por cerceamento de defesa. No mérito, alega, em síntese, estar presente a exigibilidade do título posto em execução – instrumento particular de ajuste –, uma vez que há certeza, liquidez e exigibilidade. Diz que, nos autos do processo nº 1000119-47.2022.8.26.0559, em trâmite na 8ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP, verifica-se que a apelada, autora do referido processo, juntou planilha com o cronograma de execução do empreendimento, o que prova que as condições suspensivas teriam sido superadas. Refere que há informações no sítio da Caixa Econômica Federal dando conta de que foi dado início à análise técnica para pré-contratação de financiamento do empreendimento, o que demonstra a entrega de documentos àquela instituição financeira. Pugna pelo provimento do recurso para desacolher os embargos à



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

execução e, assim, dar continuidade aos atos expropriatórios.

Contrarrazões às fls. 234/247.

É o relatório.

Conheço do recurso e lhe nego provimento.

Evitando-se o vício da repetição, acolhem-se os argumentos expostos na r. Sentença como razão de decidir, como facultado pelo art. 282 do RI desta C. Corte.

Com efeito, o instrumento particular de ajuste estabelecido entre as partes (fls. 52/56) previa, em sua cláusula 3.4, duas condições suspensivas para a exigibilidade do valor de R\$ 450.000,00 pela apelante, quais sejam:

“(a) A apresentação de toda a documentação jurídica necessária para a contratação do empreendimento junto à Caixa Econômica Federal;

(b) A aprovação do empreendimento em todos os órgãos competentes, incluindo, mas não se limitando, à Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto, GRAPROHAB, SEMAE, Caixa Econômica Federal, dentre outros.”

A apelante valeu-se de toda a sorte de argumentos para tentar provar que mencionadas condições teriam sido atendidas: o andamento das obras do empreendimento (conforme cronogramas trazidos aos autos às fls. 225/226); a pré-contratação divulgada no sítio da Caixa econômica Federal (fls. 228), fotos do empreendimento (fls. 158/165).

Porém, não juntou os documentos que provariam o implemento das cláusulas, conforme bem apontou o Juízo *a quo*, sendo certo que obra em andamento não prova o atendimento das condições suspensivas.

E não há que se falar em cerceamento de defesa ante a não realização de audiência de instrução e julgamento, sob o argumento de que a apelante pretendia a oitiva do responsável pela análise técnica do empreendimento na Caixa Econômica Federal.

Ora, o texto das cláusulas é bastante claro ao prever que documentos deveriam ser apresentados para provar a implementação das condições suspensivas.

Também não houve cerceamento de defesa pela não realização de audiência de conciliação, na medida em que a composição das partes é possível (e desejável) a qualquer tempo. Necessário destacar, nesse particular, que a apelada não demonstrou interesse em conciliar neste Grau (fls. 257).

Pertinente destacar, ainda, importante trecho da r.Sentença no qual é mencionado o posicionamento do banco estatal acerca da análise documental (fls. 212):

“Não bastasse ausência de comprovação do implemento da causa suspensiva pela embargada, a embargante juntou nos autos e-mail datado de 4 de agosto de 2023, no qual a Caixa Econômica Federal declara que o empreendimento objeto dos autos ainda não teve seu



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

financiamento habitacional contratado junto à instituição financeira e que se encontra ainda em fase de aprovação do projeto junto ao seu setor de engenharia (fls. 201). Evidente, pois, que a condição suspensiva ajustada ainda não foi implementada, de sorte que o título executivo não se mostra exigível e, portanto, inidôneo a lastrear a execução movida pela embargada.”

Considerando que a apelante não se desincumbiu de provar o seu direito (art. 373, I do Código de Processo Civil), pertinente o acolhimento dos embargos, extinguindo-se a execução por inexecutibilidade do título que a instruiu.

Ante o exposto, VOTO por NEGAR PROVIMENTO ao recurso. Considerando-se o disposto no art. 85, § 11, do CPC, elevo a verba honorária para 15% sobre o valor atualizado da causa.

CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI

Relator