



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000293239

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2068102-69.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes TABAS TECNOLOGIA IMOBILIÁRIA LTDA. e LEONARDO RODRIGUES MORGATTO, é agravado JOSÉ FLORÊNCIO DA SILVA SIQUEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ANTONIO RIGOLIN
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2068102-69.2025.8.26.0000

Comarca: SÃO PAULO – 32ª Vara Cível

Juiz: Fabio de Souza Pimenta

Agravantes: Tabas Tecnologia Imobiliária Ltda. e Leonardo Rodrigues Morgatto

Agravado: José Florêncio da Silva Siqueira

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. IMPUGNAÇÃO À PENHORA. ALEGAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DO TÍTULO DEVIDO A RESCISÃO DO CONTRATO. MATÉRIA QUE ENSEJA A NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA, INCABÍVEL NESTE ÂMBITO. IMPOSSIBILIDADE DE SUA APRECIÇÃO. AGRAVO IMPROVIDO. A impugnação à penhora tem âmbito restrito de discussão, que se circunscreve essencialmente às matérias que não determinem a necessidade de dilação probatória. No caso, a discussão envolve análise sobre a exigibilidade do título devido à arguição de devolução do imóvel, o que requer a análise de elementos probatórios pertinentes para se alcançar seguro convencimento, fato que torna inviável a realização do julgamento do tema por esta via processual eleita.

Voto nº 59.045

Visto.

1. Trata-se de agravo, sob a forma de instrumento, interposto por TABAS TECNOLOGIA IMOBILIÁRIA LTDA. e LEONARDO RODRIGUES MORGATTO com o objetivo de alcançar a reforma de decisão proferida em ação de execução de título extrajudicial proposta por JOSÉ FLORÊNCIO DA SILVA SIQUEIRA.

Pretende a agravante seja reconhecida a inexigibilidade do título executivo, com a declaração de extinção da atividade executória, diante da devolução do imóvel ao autor em julho de 2024.

Recurso tempestivo e bem processado, oportunamente preparado.

É o relatório.

2. O exequente ajuizou a presente ação objetivando o recebimento de locativos e encargos inadimplidas no mês de abril de 2024, relativos ao imóvel situado na Rua João Cachoeira, nº 892, Itaim Bibi, São Paulo/SP.

Devidamente citados os executados, apresentaram comprovante de depósito judicial no valor de R\$ 6.300,62, pleiteando a extinção da execução (fls. 60/62 dos autos do processo de origem).

O exequente noticiou a falta de pagamento das parcelas de maio, junho e julho de 2024, com realização de bloqueios “on-line” pelo sistema Sisbajud (fls. 112/123, 195/205, 223/230 e 254/261 dos autos do processo de origem).

Ato contínuo, os executados ofertaram impugnação à penhora (fls. 276/278 dos autos do processo de origem), alegando excesso de execução em virtude do término da relação contratual em 30 de julho de 2024, conforme notificação por “e-mail” encaminhada ao exequente em 26 de agosto de 2024. Deste modo, não caberia a cobrança dos locativos supervenientes à devolução do imóvel.

Sobreveio a decisão agravada, que rejeitou a impugnação:

“Trata-se de impugnação à penhora, na qual o executado alega, em síntese, excesso de execução, visto que houve a rescisão contratual do contrato entabulado entre as partes no mês de julho de

2024, tendo enviado, na data de 26/08/2024, notificação extrajudicial ao exequente comunicando a rescisão contratual e a devolução do bem, com a senha da fechadura eletrônica, cuja data de devolução ficou estipulada para o dia 30/07/2024.

Requer, dessa forma, a liberação dos valores bloqueados, visto que houve a rescisão contratual no mês de agosto de 2024, de modo que não há valor a ser pago ao exequente a título de aluguel.

O exequente se manifestou, alegando não ter recebido a notificação mencionada, devendo ter o executado informado a rescisão contratual nos autos do processo de nº 1146934-61.202.4.8.26.0100, na qual se discute a matéria, bem como a devolução da posse do imóvel.

Afirma, ainda, que houve 04 bloqueios após o mês de agosto de 2024 sem qualquer impugnação do executado, razão pela qual requer a cobrança dos aluguéis até 09/01/2025, momento em que o executado comunicou naqueles autos a rescisão contratual.

É o breve relatório.

Decido.

Verifica-se que a impugnação à penhora é baseada tão somente em matérias cuja possibilidade de discussão devem ser debatidas por meio de embargos à execução, nos termos dos artigos 914 e seguintes, do Código de Processo Civil, já que atinentes ao mérito – rescisão contratual e devolução da posse do bem, discutida na ação e nº 1146934-61.202.4.8.26.0100, extrapolando o âmbito da presente execução de título extrajudicial, que se destina tão somente à satisfação do crédito informado na inicial.

De resto, vê-se que a parte impugnante não alega a quitação da execução.

Ante o exposto, REJEITO a impugnação de fls. 276/283.”
(fls. 286/287 dos autos principais)

Contra esse pronunciamento insurge-se a agravante.

Argumenta que a execução não está amparada em título líquido, certo e exigível, dada a cobrança dos locativos e encargos supervenientes à devolução do imóvel, que se deu em julho de 2024, conforme notificação encaminhada por “e-mail”. Pleiteia a extinção da atividade executória.

A prova documental apresentada, porém, não possibilita alcançar convencimento seguro a respeito da controvérsia estabelecida entre as partes. Assim, a discussão não encontra razão de ser no âmbito da impugnação à penhora.

Com os elementos dos autos não é possível concluir que houve cobrança irregular e excessiva dos aluguéis, dada a controvérsia estabelecida sobre a devolução de chaves. A conclusão pretendida pela recorrente exige análise e interpretação de cláusulas contratuais, e não pode ser identificada de plano.

É pacífico o entendimento de que no contexto de impugnação à penhora e de exceção de pré-executividade só encontra razão de ser a apreciação de matéria objeto de comprovação documental exauriente, em que não se faz necessária qualquer dilação probatória, dada a incompatibilidade dessa providência com procedimento executivo. E esta



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

não é a hipótese dos autos, a evidenciar que a discussão suscitada não comporta apreciação pela via adotada pela parte.

Trata-se de questão a ser deduzida por meio de via adequada, considerando que o recorrido propôs a ação de rescisão contratual de número 1146934-61.2024.8.26.0100.

Assim, não há fundamento para acolher o inconformismo.

3. Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

ANTONIO RIGOLIN
Relator