



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000307871

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2352917-49.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante INGRID STEPHANIE PEREIRA DA SILVA, é agravado PRO Z TATUAPÉ - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 22ª 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 CAMPOS MELLO (Presidente) E JÚLIO CÉSAR FRANCO.

São Paulo, 29 de março de 2025.

HÉLIO NOGUEIRA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento (digital)

Processo nº 2352917-49.2024.8.26.0000

Comarca: 2ª Vara Cível – Foro Regional de Tatuapé – São Paulo

Agravante: Ingrid Stephanie Pereira da Silva

Agravada: Pro Z Tatuapé - Incorporação Imobiliária Spe Ltda.

Voto nº 34.540

Agravo de Instrumento. Ação de execução de título extrajudicial. Decisão que deferiu a penhora sobre os direitos de aquisição do imóvel indicado (matrícula 342.220). Inconformismo. Embargos à execução têm natureza de ação. Inteligência do art. 914, §1º, do Código de Processo Civil. Protocolo dos Embargos nos mesmos autos da Execução. Erro sanável. Contudo, a petição protocolada nem mesmo cumpre os requisitos do artigo 917 do mesmo Código a se falar em erro sanável. Preclusão de eventual discussão a respeito do valor constante no Instrumento de Confissão de Dívida, que deve ser reconhecida, pelo que o processo deve mesmo prosseguir. Decisão mantida. Recurso não provido.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **Ingrid Stephanie Pereira da Silva** contra a agravada, **Pro Z Tatuapé - Incorporação Imobiliária Spe Ltda.** extraído dos autos de “Ação de execução de título extrajudicial”, em face de decisão de fl. 238 dos autos de origem, que deferiu a penhora sobre os direitos de aquisição do imóvel indicado

(matrícula 342.220).

A agravante se insurge. Esclarece que celebrou contrato de compra e venda do imóvel com a Agravada no dia 27/07/2021, deixando de adimplir a parcela de 10/06/2023, sendo certo que, pelo Instrumento Particular de Confissão de Dívida, celebrado em 02/05/2022, foram inseridas correções de valores que ainda deveriam vencer no contrato original, como por exemplo o valor de R\$ 5.500,00, que venceria em 30/12/2022.

Alega que, quando houve a aprovação do financiamento bancário, ela, agravante, já havia pagado à Construtora Agravada o valor de R\$ 10.300,00 (dez mil e trezentos reais), pois a data da primeira parcela do financiamento com a Caixa Econômica Federal se deu em 15/06/2022, no valor inicial de R\$ 935,76.

Sustenta que após o ajuizamento da ação foi procurada pela agravada para celebração de acordo nos seguintes termos: “60 parcelas de 850,00 + 5 anuais de R\$ 2.100,00, Honorários: Ato R\$ 2.300,00 + 20 parcelas de R\$ 500,00 Totalizando o valor de R\$ 63.000,00“, que, todavia, desconsidera qualquer valor pago por ela até então.

Salienta que foram propostos a ela mais dois acordos, ambos igualmente abusivos, pelo que impugnou tais valores e juntou Planilha de Cálculos.

Ressalta que a agravada informou que, mesmo com a possibilidade de acordo, não vai considerar nenhum dos valores consignados na ação judicial, sendo que tais valores não serão computados dentro do acordo e não receberá

como forma de pagamento!

Pugna pelo provimento do presente recurso, com a suspensão imediata da penhora lavrada na matrícula de nº 342.220, no 9º Cartório de Registro de Imóveis, com a determinação de que a Agravada junte aos autos Planilha de Cálculos atualizada, com as deduções de todos os valores que já foram pagos, bem como com a dedução dos valores que consignou dentro do processo judicial a fim de se evitar o enriquecimento ilícito.

Pelo despacho de fl. 13, foi determinada à agravante a juntada de documentação complementar a fim de comprovar seu estado de hipossuficiência.

Pela decisão monocrática de fls. 37/41, foi indeferida a gratuidade judiciária à agravante, com determinação de recolhimento de custas, o que foi feito.

Não houve apresentação de contraminuta.
O recurso é tempestivo e preparado (fls. 45/46).

É o relatório.

Como salientado na decisão de admissibilidade deste recurso, a matéria versada no incidente, extraída de decisão proferida em sede de execução de título executivo extrajudicial, por integrar o rol do artigo 1.015 do CPC, comporta agravo de instrumento.

No presente caso, a Agravada ajuizou a

referida ação para perseguir crédito oriundo de Instrumento Particular de Confissão de Dívida (fls. 29/37), atualizado no valor de R\$59.719,01, na data de ajuizamento da ação, 06/12/2023.

Regularmente citada (fl. 56), a Executada deixou de impugnar a Execução com o instrumento processual pertinente, qual seja, Embargos à Execução previsto nos artigos 914 e seguintes do Código de Processo Civil, apresentando defesa nos moldes de Contestação.

Ato contínuo, o douto magistrado “a quo”, provocado pela exequente, deferiu medidas constitutivas de bens como “teimosinha” (fl. 156), SNIPER (fl. 185) e, por fim, a penhora de direitos que a executada detém sobre o imóvel sob a matrícula 342.220, apartamento nº 808, Condomínio Eleva Tatuapé, rua Alferes Frazão nº 11, São Paulo/SP, o mesmo imóvel que foi objeto do Compromisso de Compra e Venda (fls. 77/105), posteriormente da Confissão de dívida (fls. 114/123) e que atualmente está financiado junto à Caixa Econômica Federal (fls. 129/154).

E foi da sobredita decisão que a Agravante se insurge neste recurso.

Pois bem.

Colhe-se da instrução dos autos principais e do recurso de agravo de instrumento, que a Agravante/Executada, regularmente citada para integrar a ação, apresentou a defesa de fls. 58/63, denominando-a “contestação”, o que representa erro quanto à via instrumental adequada à espécie, prevista no artigo 914, §1º, do Código de Processo Civil:

“Os embargos à execução serão distribuídos por dependência, autuados em apartado e instruídos com cópias das peças processuais relevantes, que poderão ser declaradas autênticas pelo advogado, sob sua responsabilidade pessoal”.

Porém, sob pena de incidir em excesso de formalismo, em detrimento da instrumentalidade das formas e da efetividade processual, o fato de os embargos terem sido, no caso em análise, indevidamente protocolizados no bojo da própria execução, ao invés de distribuídos, aqui digo, não deveria ser impedimento para deixar de ser apreciados.

Tem aplicação, à hipótese, o disposto no art. 277 do Código de Processo Civil: “Quando a lei prescrever determinada forma, o juiz considerará válido o ato se, realizado de outro modo, lhe alcançar a finalidade.”.

Nesse sentido, o seguinte precedente do E. Superior Tribunal de Justiça:

“Ação de execução de título executivo extrajudicial. Protocolização de embargos à execução nos autos da própria ação executiva. Inobservância do art. 914, §1º do CPC/2015. Erro sanável. Aplicação dos princípios da instrumentalidade das formas e da economia processual. Não se afigura razoável deixar de apreciar os argumentos apresentados em embargos à execução tempestivamente opostos ainda que, de forma errônea, nos autos da própria ação de execução sem antes conceder a parte prazo para sanar o vício” (REsp 1.807.228/RO, E. 3ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. em 03/09/2019).

Contudo, em que pese este Relator formule compreensão de que o não conhecimento da sobredita defesa poderia incorrer em excesso de formalismo, respeitado o inconformismo da parte, verdade é que a petição por ela juntada nem mesmo cumpre os requisitos dos Embargos à Execução, estes previstos no artigo 917 do CPC, a se cogitar erro sanável, conforme prevê o artigo 277 do mesmo Código.

Assim, vejamos os requisitos do artigo 917:

“Nos embargos à execução, o executado poderá alegar: I - inexecutabilidade do título ou inexigibilidade da obrigação; II - penhora incorreta ou avaliação errônea; III - excesso de execução ou cumulação indevida de execuções; IV - retenção por benfeitorias necessárias ou úteis, nos casos de execução para entrega de coisa certa; V - incompetência absoluta ou relativa do juízo da execução; VI - qualquer matéria que lhe seria lícito deduzir como defesa em processo de conhecimento.

Note-se que a petição juntada (fls. 58/63) se restringe a alegar que o Instrumento de Confissão de dívida não leva em consideração, no cômputo do valor total, os valores já despendidos por ela, que há cobrança em duplicidade e requereu a realização de audiência de conciliação.

Evidente, portanto, que a executada alega excesso de execução e deveria fazer constar nos autos o valor que entende correto, apresentando demonstrativo discriminado e atualizado de seu cálculo (§3º do artigo 917 do CPC), não o fez.

Sendo esse o seu único argumento, os Embargos, acaso considerados pelo juízo, seriam liminarmente rejeitados (§4º, inciso I, do artigo 917 do mesmo Código).

Assim, a conclusão não pode ser outra além de que a Execução não foi embargada, a se permitir eventual discussão a respeito do valor constante no Instrumento de Confissão de Dívida, pelo que o processo deve mesmo prosseguir.

Sobre a realização de acordo, não conformada com as propostas apresentadas pela requerida, extrajudicialmente, pretende a exequente forçar transação na esfera judicial, o que não é possível.

Vejamos o entendimento deste E. Tribunal de Justiça de São Paulo:

“APELAÇÃO – CONFISSÃO DE DÍVIDA – AÇÃO DE COBRANÇA – Sentença de parcial procedência – Pretensão da requerida (apelante) de designação da audiência de conciliação – Descabimento – Conquanto a lei (CPC, art. 334) estimule a solução consensual dos conflitos, há, no presente caso, manifesto desinteresse da credora (apelada) na designação de audiência de conciliação (CPC, arts. 319, VII e 334, § 4º), a evidenciar que a prática de tal ato processual seria inócua e resultaria em prejuízo desnecessário ao andamento célere do processo – Ausência, ademais, de prejuízo à apelante, visto que as partes podem se compor a qualquer tempo, independentemente de intervenção judicial – Sentença mantida, com majoração da verba honorária (CPC, art. 85, § 11),

observada a gratuidade. Recurso não provido.” (Apelação Cível nº 1071302-66.2023.8.26.0002; E. 17ª Câmara de Direito Privado; Rel. Eduardo Velho; j em: 25/11/2024).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – TUTELA DE URGÊNCIA – PROCESSO CIVIL – DESIGNAÇÃO DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO – ATO QUE NÃO VINCULA O MAGISTRADO – Pedido de concessão de tutela de urgência para determinar que o magistrado designe audiência de conciliação e suspenda o prazo para oferecimento da contestação até que a audiência seja realizada – Ausência dos pressupostos para o deferimento da tutela de urgência – Embora não se descure que é possível a designação de audiência de conciliação ou mediação no caso de a inicial preencher todos os requisitos e não for o caso de indeferimento liminar da inicial (art. 334 do CPC), e que a conciliação e a mediação deverão ser estimuladas pelo Poder Judiciário (art. 3º, §§ 2º e 3º do CPC), não se trata de ato obrigatório que vincule o magistrado a realizá-lo, vez que as partes podem se compor a qualquer tempo sem que haja necessidade de intervenção judicial – Decisão mantida – Recurso desprovido.”

(Agravado de Instrumento nº 2191581-36.2024.8.26.0000; E. 2ª Câmara de Direito Público; Rel. Carlos von Adamek; j em 14/08/2024; Data de Registro: 14/08/2024).

“APELAÇÃO – Ação de Rescisão Contratual cumulada com Reintegração de Posse – Termo de Adesão e Ocupação Provisória Com Opção de Compra – Pretensão de rescisão contratual e reintegração dos autores na

posse do imóvel "sub judice" - Sentença de procedência - Inconformismo dos réus, alegando que a ordem de reintegração de posse deve ser suspensa em razão das dificuldades em encontrar outra moradia, e que a rescisão da avença de compra e venda, sem a oportunidade de pagamento do saldo devedor viola o seu direito de moradia. Alegam, ainda, que não há se falar em perda integral das prestações pagas. Requerem, também, a indenização pelas benfeitorias realizadas. Por fim, postulam pela intimação da autora para se manifestar acerca da proposta de acordo. – Descabimento - Caso em que restou comprovado o inadimplemento das parcelas do contrato celebrado com a autora - Mora contratual que justifica a rescisão do contrato e autoriza a reintegração da autora na posse do imóvel – Longo período de ocupação do imóvel "sub judice" sem o pagamento da contraprestação pecuniária, que justifica a retenção do montante pago para fins de compensação - Pleito de indenização de benfeitorias que deve ser rechaçado à míngua de comprovação de que tais melhoramentos tenham sido realizados – Desnecessidade de intimação da autora para se manifestar acerca de eventual acordo proposto pelos réus, uma vez que as partes podem se compor a qualquer tempo, independentemente de interferência judicial, sendo certo que o deferimento de diligência desnecessária afronta o princípio da razoável duração do processo. Recurso desprovido.” (Apelação Cível nº 1002308-62.2020.8.26.0625; E. 9ª Câmara de Direito Privado; Rel. José Aparicio Coelho Prado Neto; j em: 15/09/2021).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, por meu voto, nega-se provimento ao recurso.

Hélio Nogueira

Relator