



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312120

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002715-98.2021.8.26.0248, da Comarca de Indaiatuba, em que é apelante GUTO AZEVEDO COMÉRCIA ALIMENTOS LTDA ME (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CONDOMÍNIO PRO INDIVISO POLO INDAIATUBA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, para reconhecer a nulidade da sentença, com determinação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente), SILVIA ROCHA E FABIO TABOSA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

NETO BARBOSA FERREIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Comarca: Indaiatuba – 1ª. Vara Cível
APTE.: Guto Azevedo Comércio Alimentos Ltda Me.
APDO.: Condomínio Pro Indiviso Polo Indaiatuba
JUIZ: Andrea de Abreu e Braga
29ª Câmara de Direito Privado

VOTO Nº 16.966

Ementa: Locação de imóvel – Execução de título extrajudicial – Embargos à execução– Sentença de improcedência – Apelo da locatária/executada – Pedido de declaração de nulidade da sentença, para que seja determinada a suspensão do feito, tendo em conta o ajuizamento de ação cautelar (proc. 1003382-21.2020.8.26.0248) e ação revisional (proc. 1004515-98.2020.8.26.0248), por parte da locatária – Acolhimento - Com efeito, a execução ou processo de execução não tem conteúdo cognitivo. Todavia, esta ação (embargos à execução) é uma ação de conhecimento. De fato, os embargos são uma ação constitutiva. A situação dos autos, tal como se encontra, não permite o julgamento da controvérsia. Com efeito, a locatária alega que o título executivo não é exigível. Não pode passar sem observação que os argumentos de fato e de direito lançados pela locatária em embargos colidem com os fundamentos utilizados na sentença proferida nos autos da ação cautelar (proc. 1003382-21.2020.8.26.0248) e na ação revisional de contrato de locação de bem imóvel (1004515-98.2020.8.26.0248), nas quais se discute, dentre outras matérias, o valor do aluguel, do fundo de promoção e dos encargos comuns para o período de março/2020 a junho/2020. Em que pese tais feitos terem sido sentenciados em 20/09/2021, é certo que em 26/10/2021, a locatária interpôs recurso de apelação, o qual foi distribuído a esta C. 29ª. Câmara, sem que tenha havido julgamento definitivo. Em sendo, pois, estes embargos à execução, ação de conhecimento, não só podem, mas devem permanecer suspensos, até o julgamento definitivo das ações em que se debate, justamente, a certeza e liquidez do título executivo apresentado pelo shopping embargado. De fato, a matéria debatida nas ações supracitadas constitui evidente questão prejudicial à ação

de execução e ao julgamento destes embargos porquanto, naquelas ações serão definidos os limites do crédito executado. Afigura-se, pois, perfeitamente aplicável à espécie, o dispositivo contido no art. 313, V, "a" do CPC. Precedentes Jurisprudenciais. Não se diga, outrossim, que em nome do princípio da instrumentalidade das formas, a suspensão destes embargos deveria ser determinada por simples decisão monocrática, enquanto se aguarda o julgamento da ação cautelar e da ação revisional. Com efeito, analisada situação perfunctoriamente, a conclusão que se impõe é a de que eventual suspensão decretada por esta Corte, implicaria em cerceamento de defesa e violação do duplo grau de jurisdição. De fato, eventual suspensão em sede recursal, com posterior retomada do julgamento à luz de fatos supervenientes, implicaria em supressão de instância, na medida em que este E. Tribunal estaria analisando cenário fático-processual novo, quiçá diverso daquele existente quando da prolação da sentença. Outrossim, eventual reconhecimento da inexigibilidade do título executivo, ainda que parcial, poderia resultar em juízo de mérito diverso, com acolhimento dos embargos à execução. Nesse cenário, ocorreria a alteração da sucumbência e, por conseguinte, do interesse recursal, que passaria a ser também da parte exequente, que, por óbvio, não recorreu da r. sentença que lhe foi favorável. Portanto, caso se concluísse pela suspensão em sede recursal, com posterior retomada do julgamento à luz de fatos supervenientes, a parte que realmente teria interesse processual em questionar o novo cenário fático-processual não teria a oportunidade de manifestar seus questionamentos em recurso, na medida em que a análise da controvérsia estaria adstrita ao enfoque dado pelos executados, ora apelantes, únicos a recorrer da r. sentença. O cenário, portanto, remete à hipótese, em tese, de cerceamento de defesa. De rigor, portanto, a anulação r. sentença, para que, uma vez suspensos estes embargos, com fundamento no art. 313, inc. V, alínea "a" do CPC, os autos retornem ao Juízo de Origem e aguardem o julgamento definitivo das ações supramencionadas, para que seja proferido novo julgamento nestes embargos, com base nos novos elementos. Recurso provido, com determinação, prejudicado o exame das demais questões suscitadas pelos apelantes.

Vistos.

Trata-se de embargos opostos por **GUTO AZEVEDO COMERCIO ALIMENTOS LTDA ME.** à execução promovida por **CONDOMÍNIO PRO**

INDIVISO POLO INDAIATUBA, julgados improcedentes pela r. sentença de fls. 79/80, cujo relatório adoto.

Em consequência, o juízo a quo condenou a embargante ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios, estes arbitrados em 15% do valor da causa, observada a gratuidade.

Com efeito, considerou o juízo a quo que: “(...)O feito comporta julgamento, sendo desnecessária a produção de outras provas. Primeiramente, rejeito a impugnação à Justiça gratuita, já que os elementos dos autos não indicam a possibilidade de custeio da demanda pelo embargante. Também não se discute aqui a substituição da fiança contratual, que é elemento estranho à execução e, portanto, não cabe em embargos. No mérito, os embargos são improcedentes. Com efeito, o título que instrui a execução é líquido e certo, sendo consubstanciado em contrato celebrado entre as partes e inadimplido pelo embargante. A planilha de cálculo apresentada na execução também se mostra clara e apta e suficiente a indicar o valor da dívida e os encargos incidentes sobre o débito principal. No mais, não há como afastar a mora do executado. Com efeito, em que pese a revisão do contrato, certo é que remanescem valores inadimplidos que se venceram desde a data em que deveria ser feito o pagamento. A ausência de trânsito em julgado da ação declaratória não suspende a data de vencimento da dívida, até porque não houve reconhecimento de que nenhum valor é devido. E se há valores a pagar, isto deveria ter sido feito no momento do vencimento. Com isso, os encargos moratórios foram bem inseridos ao débito.” (sic).

Inconformada, apelou a embargante (fls. 83/95), sustentando que, apesar do baixo nível de complexidade do caso, foram fixados honorários advocatícios em 15%, o que considera excessivo.

Alega que a majoração dos honorários não está devidamente fundamentada, pois o processo não envolveu provas complexas, prazos processuais extensos ou oitivas, sendo, assim, inadequada a fixação dos honorários em um patamar tão elevado.

Destarte, requer a redução dos honorários advocatícios para 10%, sob o argumento de que este percentual remunera adequadamente os serviços prestados pelo patrono adverso, considerando a baixa complexidade da demanda e seu rápido trâmite.

Além disso, relata que, devido à paralisação total do comércio em março/2020, ajuizou ação para reduzir o valor do aluguel, obtendo liminar que determinou a dedução de 50% dos valores de aluguel, fundo de promoção e condomínio. Todavia, na sentença, a Juíza reduziu esse abatimento para 30%, considerando a flexibilização do comércio em 2021. A apelante discorda dessa decisão, argumentando que o impacto econômico causado pela pandemia não justificaria tal redução.

Acrescenta que ainda há pendências judiciais sobre o valor locatício

devido, e que, enquanto não houver decisão definitiva sobre as ações conexas, não há como determinar com certeza o valor do débito. Defende que por se tratar de um valor ilíquido, não deve incidir multa moratória contratual ou juros legais, aplicando-se apenas as sanções previstas em lei.

Sustenta que as planilhas de cobrança apresentadas pela apelada são genéricas, incluindo valores que não foram detalhados adequadamente, como encargos referentes a “consumos, taxas e diversos”, os quais, segundo a apelante, não deveriam ser cobrados, visto que o shopping esteve fechado. A apelante destaca a ausência de provas claras sobre os valores cobrados, o que comprometeria a liquidez do título.

Ainda, a apelante argumenta que a multa moratória cobrada sobre as despesas condominiais não pode ultrapassar 2%, conforme estabelece o Código Civil, e pede a redução do percentual para esse limite, rejeitando o percentual de 10% aplicado na sentença.

Alega, ainda, que a apelada está cobrando valores referentes ao Fundo de Promoção, mesmo que tais verbas não tenham sido utilizadas durante o fechamento do shopping, o que seria injustificável. Também menciona a ausência de atas de assembleias que comprovem as despesas condominiais cobradas, o que, segundo a apelante, compromete a exequibilidade do título.

Por fim, a apelante requer o afastamento da correção monetária pelo IGP-M, devido à alta desproporcional desse índice durante a pandemia, e a sua substituição pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Bate-se pelo provimento do recurso para que reformada a r. sentença, seja permitida a produção de provas e anulada a cobrança dos valores discutidos, com a condenação da apelada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios.

Recurso tempestivo e isento de preparo, por ser a apelante beneficiária da justiça gratuita.

Contrarrazões a fls. 99/118.

O recurso foi distribuído por prevenção a esta C. 29ª. Câmara, inicialmente à relatoria do E. Des. Mário Dacache em substituição ao E. Des. Fortes Barbosa, em razão do processo nº. 1003382-21.2020.8.26.0248.

Contudo, o relator sorteado julgou-se impedido, representando à Eg. Presidência da Seção de Direito Privado deste Eg. Tribunal, pugnando pela redistribuição do feito (fls. 194).

Ato contínuo, sobreveio a determinação de redistribuição a este julgador, em razão da prevenção gerada por conta da distribuição da apelação nº. 1004515-98.2020.8.26.0248, sendo os autos encaminhados à conclusão em 30/05/2023 (fls.

196).

É o relatório.

Presentes os requisitos de admissibilidade, de rigor o conhecimento do recurso.

De início, verifico que a controvérsia devolvida à análise em sede recursal cinge-se a possibilidade ou não de: (i) redução dos honorários de sucumbência de 15% para 10% sobre o valor da causa; (ii) inexecutabilidade do título, tendo em vista a pendência de discussão do montante devido, cuja revisão é discutida em outro processo; (iii) inexigibilidade de multa moratória, juros legais, fundo de promoção e dos demais encargos referentes a “consumos, taxas e diversos”, porque genéricos e ilíquidos, sendo que o Shopping manteve-se fechado e não consta dos autos as respectivas atas assembleares, razão pela qual se mostra indevida as respectivas cobranças; (v) redução da multa moratória sobre as despesas condominiais ao patamar de 2%; (vi) substituição do índice de correção monetária (IGPM) por aquele previsto na Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo; (vii) anulação da cobrança, com a procedência dos embargos e inversão do ônus da sucumbência.

Isso assentado, consigno, para que seja mantida linha coerente de raciocínio, que apesar da demanda executória, estar lastreada em contrato locação, a controvérsia cuida, em verdade, de negócio jurídico atípico, de natureza mista, contendo cláusulas específicas relacionadas ao interesse do empreendedor no êxito do comércio exercido pelo lojista.

Com efeito, como já assentado em iterativa jurisprudência, em situações da espécie, *“mais que um simples contrato de locação, há uma relação associativa na qual a colaboração entre os lojistas e o empreendimento é necessária”* (STJ – 3ª. T., REsp. 1.295.808, Min. João Otávio, j. 24.4.14, DJ 21.5.14).

O art. 54 da Lei n. 8.245/91, cuida das relações estabelecidas entre lojistas e empreendedores de shopping centers, estabelecendo que: *“nas relações entre lojistas e empreendedores de shopping center, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei”*.

Comentando tal dispositivo legal, Gil do Santos observa que: *“a norma legal ressaltou, todavia, por outro lado, que as relações jurídicas entre os lojistas (comerciantes) e os empreendedores ou proprietários de shopping centers são aquelas livremente por eles estabelecidas nos contratos de locação, no que laborou em regra desnecessária, por isso que, pelo princípio da liberdade de contratar, as disposições ajustadas pelas partes sempre prevalecem, salvo se atentarem contra a lei, a moral, os bons costumes, a ordem pública.*

(...)

E esse cuidado do legislador é compreensível, uma vez que tais contratos têm cláusulas especiais, como as relacionadas ao interesse do empreendedor no êxito do comércio exercido pelo lojista, à imposição do ramo a ser desenvolvido, à responsabilidade do comerciante pelas despesas, não apenas da conservação e manutenção, mas também de promoção e publicidade do shopping considerado como um todo, à fixação de retribuição sobre a renda bruta ou líquida ou, ainda, apenas sobre o lucro do lojista, assegurado sempre ao centro comercial fiscalizar a contabilidade do inquilino.

O ilustre professor José Roberto Neves Amorim, no recente artigo 'As ações renovatórias nos shopping centers', salienta: 'muito embora possa o empreendimento adotar a forma de verdadeiro condomínio (Lei 4.591/1964), é o contrato de locação que impera, com cláusulas-padrão, porém tendo como aditivo uma escritura declaratória de normas gerais complementares', que constitui um 'complexo jurídico de obrigações das partes' (Direito imobiliário Questões contemporâneas. Coord. José Roberto Neves Amorim e Rubens Carmo Elias Filho. São Paulo: Elsevier, 2008, p. 2).

Escrevendo sobre 'Condomínio especial em shopping center', os ilustres juristas Antonio Celso Pinheiro Franco e José Roberto Pinheiro Franco registram: 'do exame da Escritura Declaratória desses condomínios constatamos, ao primeiro súbito de vista, que foram estabelecidas as normas gerais que disciplinarão as locações, o uso das unidades e o funcionamento geral do shopping center, ou seja, as regras para todos aqueles que, em comum, participarem do empreendimento shopping. E a essa Escritura Declaratória desses condomínios os lojistas aderem expressamente no momento da formalização de cada contrato de locação, juntando a sua vontade à expressão e ao conceito condominial' (Reflexões sobre temas de direito. São Paulo: Terra à Vista Comunicação, 2011. p.103).'' (Locação e Despejo, Comentário à Lei 8245/91, Ed. RT, 7ª ed. Revista, atualizada e ampliada, p. 380/381).

Sylvio Capanema de Souza (A Lei do Inquilinato Comentada – 10ª. ed. – pg. 252), observa que as cláusulas atípicas constantes do contrato de locação celebrado entre lojistas e empreendedores, têm por finalidade dentre outras, “*preservar a filosofia de trabalho e de produção em que se baseia um shopping center.*”

No mesmo sentido das observações doutrinárias acima transcritas, vem se posicionando a jurisprudência.

A propósito, veja-se:

“Ainda que a relação entre lojista e empreendedor de shopping center seja atípica, a Lei do Inquilinato preceitua que devem prevalecer as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais nela previstas. Precedente da Terceira Seção. 3. Recurso especial não provido” (REsp. n.

1.107.241, rel. Min. Jorge Mussi, j. 19.8.2009).

Isso assentado, e adentrando efetivamente no exame do recurso, verifico, de plano, preservada e respeitada a convicção do MM. Juízo a quo, que a r. sentença apelada foi proferida em momento inoportuno.

Logo, **a nulidade arguida em recurso, deve reconhecida.**

De fato, a situação dos autos, tal como se encontra, não permitia, por ocasião do sentenciamento do feito, o julgamento da controvérsia.

Com efeito, dúvida não há de que pela própria finalidade da execução, o seu ajuizamento, só pode ser admitido, se o título extrajudicial não oferecer dúvida, *prima facie*, quanto ao direito do credor.

Mais; em princípio, o próprio título deve fornecer todos os elementos para que se possa aferir a certeza e liquidez do débito.

Sucedee, porém, que a execução ou processo de execução não tem conteúdo cognitivo.

Como bem ensina Humberto Theodoro Júnior (ob. citada – pgs. 629/630), a execução “*não é um processo dialético. Sua índole não se mostra voltada para o contraditório. Quando se cumpre o mandado executivo, a citação do devedor é para pagar a dívida representada no título do credor e não para se defender. Dessa maneira, o transcurso do prazo de citação tem como eficácia imediata a confirmação do inadimplemento, em lugar da revelia que se registra no processo de conhecimento*”.

Porém, o legislador processual assegura ao devedor expedientes ou meios para discutir a execução, dentre eles os embargos, nos quais possibilita-se ao devedor defender-se da execução.

Com efeito, segundo José Alberto dos Reis (Processo de Execução – Coimbra – ed. 1943, n. 41, pg. 109), “*enquanto o título estiver de pé, o respectivo beneficiário dispõe de ação executiva, quer tenha, quer não tenha, na realidade, o direito de crédito. Para que o direito à ação executiva se extinga, é necessário anular o título, fazê-lo cair, e para conseguir tal fim tem o executado de mover uma verdadeira ação declarativa*”, que nada mais é do que os embargos do devedor.

Assevera Humberto Theodoro Junior (ob. citada – pg. 636) que “*não são os embargos uma simples resistência passiva como é a contestação no processo de conhecimento. Só aparentemente podem ser tidos como resposta do devedor ao pedido do credor. Na verdade, o embargante toma uma posição ativa ou de ataque, exercitando contra o devedor o direito de ação à procura de uma sentença que possa*

extinguir o processo ou desconstituir a eficácia do título executivo.

Por visar à desconstituição da relação jurídica líquida e certa retratada no título é que se diz que os embargos são uma ação constitutiva, uma nova relação processual, em que o devedor é autor e o credor é o réu.”

É verdade, que não foi atribuído efeito suspensivo à execução ou mesmo a estes embargos.

Não menos certo, porém, que a apelante promoveu ação cautelar (proc. 1003382-21.2020.8.26.0248), objetivando a suspensão do pagamento dos aluguéis e encargos, bem como ação revisional do contrato de locação (proc. 1004515-98.2020.8.26.0248), discutindo, justamente, o valor do aluguel, do fundo de promoção e dos encargos comuns para o período de março/2020 a junho/2020.

Em que pese os referidos feitos terem sido sentenciados conjuntamente, em 20/09/2021, é certo que em 26/10/2021, a locatária interpôs recurso de apelação, o qual foi distribuído a esta C. 29ª. Câmara e está pendente de julgamento definitivo.

Vale dizer, conquanto esta C. Câmara esteja analisando paralelamente e simultaneamente a apelação interposta nos feitos supracitados, fato é que não existe trânsito em julgado de tal decisão.

De se concluir, pois, que por ocasião do sentenciamento deste feito e, derradeiramente, do exame da apelação interposta, a exigibilidade do título (contrato de locação) estava, como está e, discussão.

Nesse passo, não pode passar sem observação que os argumentos de fato e de direito lançados pela locatária em embargos colidem com os fundamentos utilizados na sentença proferida nos autos da ação cautelar (proc. 1003382-21.2020.8.26.0248) e ação revisional de contrato de locação de bem imóvel (proc. 1004515-98.2020.8.26.0248).

De fato, na medida em que na revisional, a locatária pretende, em suma, a redução do aluguel e encargos, relativamente ao período perseguido na execução (fls. 5 – proc. 1009518-34.2020.8.26.0248).

Consigne-se que os embargos à execução, não passam de ação de conhecimento.

De fato, os embargos são uma ação constitutiva.

Em sendo, pois, estes embargos à execução, ação de conhecimento, não só podem, mas devem permanecer suspensos, até o julgamento definitivo da ação em

que se debate, justamente, a certeza e liquidez do título executivo apresentado pelo shopping embargado.

De fato, a matéria debatida especialmente na ação revisional do contrato de locação (proc. 1004515-98.2020.8.26.0248), constitui evidente questão prejudicial à ação de execução e ao julgamento destes embargos porquanto, naquelas ações serão definidos os limites do crédito executado.

Afigura-se, pois, perfeitamente aplicável à espécie, o dispositivo contido no art. 313, V, “a” do CPC, segundo o qual: “*suspende-se o processo: (...) V- quando a sentença de mérito: a) depender do julgamento de outra causa ou da declaração de existência ou de inexistência de relação jurídica que constitua o objeto principal de outro processo pendente*”.

Nesse sentido iterativa jurisprudência deste Egrégio Tribunal.

Veja-se:

“SUSPENSÃO DO PROCESSO. Embargos do devedor. Existência de ação declaratória de rescisão contratual. Admissibilidade. Ocorrência de prejudicialidade externa. Hipótese em que, o acolhimento pelo Tribunal da ação declaratória influenciará diretamente no valor exequendo. Suspensão do processo determinada. Decisão reformada. Recurso provido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2166236-20.2014.8.26.0000; Relator (a): Des. Heraldo de Oliveira; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 18/11/2014).

“Agravo de instrumento. Embargos à execução. Decisão que indeferiu a suspensão da execução mesmo diante da discussão em andamento na ação de declaratória de inexigibilidade de débito. Prejudicialidade externa reconhecida. Aplicação do art. 313, V, “a” do Código de Processo Civil. Ação de conhecimento paralela à execução. Cabimento da suspensão requerida. Agravo provido.” (Agravo de instrumento no. 2072460-87.2019 – 16ª. Câmara de Direito Privado – Rel. Des. Coutinho Arruda j. 04/07/2019).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS À EXECUÇÃO FUNDADA EM TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Decisão que determinou a suspensão da execução e também dos embargos a ela opostos - Ação revisional autuada sob nº 1033286-33.2016, versando sobre o mesmo título extrajudicial. Questão prejudicial. Ocorrência. Teses igualmente sustentadas na ação revisional do contrato discutido nos embargos. Aplicação do artigo 313, inciso V, alínea “a”, do novo Código de Processo Civil. Precedentes jurisprudenciais. (...) – RECURSO IMPROVIDO” (Agravo de Instrumento no. 2207532-17.2017.8.26.0000 – 24ª. Câmara de Direito Privado – Rel. Des. Plinio Novaes de Andrade Junior – j. 28/02/2018).

Não se diga, por fim que em nome do princípio da instrumentalidade das formas, este relator, em face do exposto, deveria em simples decisão monocrática determinar a suspensão destes embargos, enquanto se aguarda o julgamento das referidas ações conexas.

Com efeito, analisada situação perfunctoriamente, a conclusão que se impõe é a de que eventual suspensão decretada por esta Corte, implicaria em cerceamento de defesa e violação do duplo grau de jurisdição.

Isso porque, eventual acolhimento dos embargos da locatária com base no julgamento proferido na ação cautelar (proc. 1003382-21.2020.8.26.0248) e na ação revisional de contrato de locação de bem imóvel (proc. 1004515-98.2020.8.26.0248), implicaria em alteração substancial do cenário fático-processual, decorrente de fato superveniente (julgamento de matéria prejudicial), caindo por terra, a fundamentação da r. sentença proferida nestes embargos.

Em outras palavras, eventual suspensão em sede recursal, com posterior retomada do julgamento à luz de fatos supervenientes, implicaria em supressão de instância, na medida em que este E. Tribunal estaria analisando cenário fático-processual novo, quiçá diverso daquele existente quando da prolação da sentença.

Além disso, eventual reconhecimento da inexigibilidade do título executivo poderia resultar em juízo de mérito diverso, com a acolhimento, ainda que parcial, dos embargos à execução.

Nesse cenário, em tese, ocorreria a alteração da sucumbência e, por conseguinte, do interesse recursal, que passaria a ser também da parte contrária (locadora), que, por óbvio, não recorreu da r. sentença que lhe foi favorável.

Portanto, caso se concluísse pela suspensão em sede recursal, com posterior retomada do julgamento à luz de fatos supervenientes, a parte que realmente teria interesse processual em questionar o novo cenário fático-processual não teria a oportunidade de manifestar seus questionamentos em recurso, na medida em que a análise da controvérsia estaria adstrita ao enfoque dado pelos executados, ora apelantes, únicos que recorreram da r. sentença.

O cenário, portanto, remete à hipótese, **em tese**, de cerceamento de defesa.

Destarte, **de rigor a anulação da r. sentença, para que, uma vez suspensos estes embargos com fundamento no art. 313, inc. V, alínea “a” do CPC, os autos retornem ao Juízo de Origem e aguardem o julgamento definitivo da ação cautelar (proc. 1003382-21.2020.8.26.0248) e ação revisional de contrato de locação de bem imóvel (proc. 1004515-98.2020.8.26.0248), proferindo-se**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

então novo julgamento com base nos novos elementos.

Ante o ora decidido resta prejudicado o julgamento do recurso quanto às alegações de excesso no valor da execução.

Com tais considerações, **pelo meu voto, dou provimento ao recurso, para reconhecer a nulidade da sentença, com determinação.**

NETO BARBOSA FERREIRA
Relator