



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314562

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2060038-70.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante FERNANDO GOMES LUDGERO DOS SANTOS e Interessado PIERRE FABIAN GREGO, são agravados MPH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e HELFER COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43815.

Agravo de instrumento nº 2060038-70.2025.8.26.0000.

Comarca: São Paulo.

Agravante: Fernando Gomes Ludgero dos Santos.

Agravados: Mph Empreendimentos Imobiliários Ltda e outro.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Locação comercial. Rejeição da exceção de pré-executividade.

Executado, ora agravante, que figura como locatário no contrato celebrado. Pessoa jurídica que ocupou o imóvel que não integrou o contrato. Evidente legitimidade do agravante para figurar no polo passivo da execução.

"Supressio". Inaplicabilidade. Pleno exercício do direito pelos credores, tão logo houve o inadimplemento. Mera expectativa do agravante que é insuficiente para a aplicação do instituto.

Pessoa jurídica ocupante do imóvel, em recuperação judicial, que teria assumido a dívida, exonerando o agravante da obrigação. Assunção liberatória da dívida, nos termos do art. 299 do CC, não configurada. Ausente o consentimento expresso dos credores, admite-se apenas a hipótese de assunção cumulativa da dívida, quando o devedor primitivo responde solidariamente pelo débito.

Prejudicialidade externa a determinar a suspensão da execução não verificada. Novação do crédito operada pelo artigo 59 da Lei nº 11.101/2005, que não alcança o agravante. Contexto em que se aplica a Súmula 581 do C. STJ.

Execução devidamente instruída com planilha de débito, estando discriminados os encargos e os consectários da mora incidentes. Alegada iliquidez do título que não comporta guarida. Eventual necessidade de complementação de documentos que poderá ser exigida na origem. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento contra a respeitável decisão de fls. 282/283, dos autos do processo de origem que, em execução de título extrajudicial, rejeitou a exceção de pré-executividade oposta pelo executado, ora agravante.

Sustenta o agravante, em síntese, que o contrato que dá origem ao débito exequendo, assinado em 22/12/2020, tem por objeto a locação das lojas nº 507/508 do Shopping Vila Olímpia, para funcionamento do restaurante denominado Casa Porteña; que o contrato apenas foi assinado pelo agravante, pois naquela data, ainda não havia a constituição da pessoa jurídica que iria operar essa unidade; que a Parrilla Vila Olímpia Restaurante se relaciona há dois anos com os locadores, como se locatária fosse, sem qualquer objeção; que ao distribuir a execução contra a pessoa física, ignorando a existência da Parrilla Vila Olímpia Restaurante, os agravados o fazem apenas como uma manobra para se furtar da sujeição do crédito à recuperação judicial; que o agravante jamais foi demandado a pagar pela locação, desde o início da relação contratual, surgindo a expectativa de que a execução do contrato jamais se daria em face do mesmo; que, em razão de tal dinâmica, os agravados perderam o direito de exigir do agravante o pagamento do débito; que, com o deferimento do processamento da recuperação judicial do Grupo Casa Porteña, do qual os agravados possuem manifesta ciência, houve a consequente suspensão de todas as ações e execuções ajuizadas em face das recuperandas, de modo que igualmente esta ação não comportaria prosseguimento; que os agravados distribuíram impugnação de crédito, objetivando apenas e exclusivamente a majoração do crédito para o valor de R\$538.949,38, mas sem requerer sua exclusão ou qualquer outra medida; que o agravante não figura como devedor solidário da obrigação, tampouco coobrigado por garantia cambial, real ou fidejussória, de modo que ao caso não se aplica o disposto na Súmula nº 581 do Superior Tribunal de Justiça; que os agravados reconhecem que qualquer interessado na extinção da dívida pode pagá-la, invocando os termos do artigo 304 do Código Civil; que a

recuperação judicial interessa ao deslinde da execução, a qual deve ser suspensão até a homologação do plano, seja por conta da novação prevista no artigo 59 da LREF, que irá abarcar também o agravante, em razão do contrato de locação celebrado com os agravados, seja porque sua responsabilidade será adstrita apenas ao saldo remanescente não pago pela Parrilla Vila Olímpia, conforme lição do artigo 275 do Código Civil; e que o título não possui liquidez, pois trata-se de débito que tem origem em contrato de locação, cujo valor não é líquido e cuja prestação mensal varia de acordo com diversos fatores, sendo que a planilha de débitos apresentada não atende aos requisitos necessários. Requer a extinção da execução e subsidiariamente a sua suspensão até o deslinde da recuperação judicial.

Distribuído inicialmente ao Ilustre Desembargador Arantes Theodoro, em razão de prevenção, houve ordem de redistribuição do agravo a este relator, por meio do venerando acórdão de fls. 104/107.

A liminar foi indeferida (fls. 110/111).

É o que importa ser relatado.

Desnecessária a intimação da parte agravada para responder o recurso ante a ausência de prejuízo.

Considerando que o presente agravo de instrumento não comporta sustentação oral, não se vislumbrando, pois, prejuízo para as partes, e em observância aos princípios da celeridade e da efetividade da prestação jurisdicional, foi o recurso julgado virtualmente.

O agravo não é de ser provido.

Trata-se, na origem, de execução de título extrajudicial (processo de nº 1070252-65.2024.8.26.0100), fundada em contrato de locação, no qual o agravante figura como locatário.

Intimado para o pagamento do débito (fls. 192/195), o agravante opôs exceção de pré-executividade (fls. 206/225) que foi rejeitada pela respeitável decisão agravada (fls. 282/283), motivando a interposição do recurso.

E, em que pese a irresignação manifestada, a decisão não comporta reforma.

Aduz o agravante que não é parte legítima para figurar no polo passivo da execução, pois apesar de constar como locatário no contrato firmado entre as partes (fls. 23/34 dos autos do processo de origem), a empresa Parrilla Vila Olimpia Restaurante Ltda. é quem utiliza e explora o ponto comercial, bem como a responsável pelo pagamento do aluguel e demais encargos contratuais, tratada pelos agravados como se locatária fosse, de modo que, em aplicação do princípio da boa-fé, os exequentes perderam o direito de exigir do agravante as prestações locatícias.

Sustenta também que existe causa de prejudicialidade externa, em razão do débito ter sido inscrito na recuperação judicial da Parrilla Vila Olimpia Restaurante e, por fim, que o demonstrativo de débitos apresentado pelos exequentes não atende aos requisitos do parágrafo único do artigo 798 do Código de Processo Civil.

Pois bem. As partes celebraram contrato de locação pelo período de 60 meses, com início dia 1º de fevereiro de 2021 e término dia 31 de janeiro de 2026.

No contrato figura como locatário Fernando Gomes Ludgero dos Santos e como fiador Pierre Fabian Grego.

É certo que o imóvel foi locado para fins comerciais, a fim de que a empresa Parrilla Vila Olimpia Restaurante exercesse nele suas atividades. No entanto, na época de celebração do contrato, a empresa ainda não havia sido criada, razão por que o contrato foi celebrado com a pessoa física.

Na cláusula 16.3 do contrato restou pactuado que, *O(A)(s) LOCATÁRIO(A)(S), no prazo de 60 (sessenta) dias após a data de assinatura do presente instrumento, fica(m) obrigado(a)(s) a transferir(em), sem ônus, para a sociedade que venha(m) a constituir, os direitos decorrentes do presente contrato, sub-rogada a sociedade nas obrigações consequentes, desde que seja(m) sócio(a)(s) majoritário(a)(s) da sociedade o(a)(s) Sr(a)(s). FERNANDO GOMES LUDGERO DOS SANTOS, sob pena de não o fazendo, ser devido o pagamento de multa diária correspondente a 1/30 do valor do aluguel devido na época, além de poder ser considerada rescindida a locação objeto do presente, a critério das LOCADORAS, caso o atraso ultrapasse 60 (sessenta) dias do prazo estabelecido (fls. 9).*

O termo aditivo não foi confeccionado, de modo que foram mantidas as partes contratantes originárias, pontuando-se que nos termos do artigo 13 da Lei do Inquilinato, *A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador.*

Assim, em tal contexto, não há que se falar em ilegitimidade passiva do agravante, que figurou no contrato de locação na condição de locatário, ainda que a ocupação do imóvel tenha se dado pela pessoa jurídica.

Nesse sentido, o entendimento deste Egrégio Tribunal, em casos análogos ao presente:

*APELAÇÃO CÍVEL. Locação de espaço de uso comercial (EUC) em shopping center. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, ajuizada pelo locador contra o locatário e fiadora. Sentença de procedência. Recurso do corréu locatário. Pedido de efeito suspensivo no recebimento do recurso, já resolvido em "PETIÇÃO" sob nº 2220014-21.2022.8.26.0000 (art. 1.012, §3º, I, do CPC), com decisão transitada em julgado, que negou o efeito pretendido. Cerceamento de defesa. Incorrência. Prova documental, consistente no instrumento particular atípico de contrato de locação e contrato de cessão de direitos de uso da estrutura técnica do shopping, que são suficientes o bastante para dirimir a questão quanto a legitimidade de parte passiva do apelante. **Pessoa jurídica ocupante do imóvel locado que é estranha a relação de direito material. Legitimidade de parte passiva em ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, que toca quem figura como inquilino no contrato locatício.** Denúnciação à lide bem afastada, que fica mantida. Simulação de negócio jurídico inexistente. Reconhecimento do direito à indenização e retenção por benfeitorias. Não cabimento. (...) (TJSP; **Apelação Cível 1010608-10.2018.8.26.0196; Rel. Sergio Alfieri; 27ª Câmara de Direito Privado; j. 10/07/2023**) (realces não originais)*

*LOCAÇÃO DE IMÓVEL – AÇÃO DE DESPEJO C.C. COBRANÇA – EXCLUSÃO DOS OCUPANTES DO IMÓVEL DO POLO PASSIVO – ILEGITIMIDADE CONFIGURADA – DECISÃO MANTIDA. **Pessoas estranhas à relação de direito material não podem figurar no polo passivo da ação de despejo, c.c. cobrança, pois a relação jurídica e obrigacional foi efetivada entre locador e locatário apenas, sendo indiferente, para os fins de legitimidade, estarem***

ocupando o imóvel objeto do litígio. RECURSO DESPROVIDO.
(TJSP; Agravo de Instrumento 2187949-75.2019.8.26.0000; Rel. Antonio Nascimento; 26ª Câmara de Direito Privado; j. 24/10/2019) (realces não originais)

APELAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA JULGADA CONJUNTAMENTE COM RECONVENÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. (...) CONTRATO DE LOCAÇÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA PESSOA JURÍDICA. RECONHECIMENTO. É parte legítima para compor o polo passivo de ação de despejo cumulada com cobrança as pessoas que figuram no contrato (locatários e fiadores). Se o ocupante do imóvel não integrar o contrato de locação, falta interesse de agir aos locadores quanto a si, não se cogitando de sucessão locatícia à falta de instrumento como no contrato original. APELAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA JULGADA CONJUNTAMENTE COM RECONVENÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. PRORROGAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO. FALTA DE COMPROVAÇÃO DE NOVAÇÃO DO CONTRATO. MANUTENÇÃO DO ÍNDICE DE REAJUSTE PACTUADO. LEGITIMIDADE DA COBRANÇA DOS VALORES ORIUNDOS DO REAJUSTE. APELAÇÃO DESPROVIDA NESSA PARTE. (...) (TJSP; Apelação Cível 1004728-10.2016.8.26.0066; Rel. Adilson de Araujo; 31ª Câmara de Direito Privado; j. 04/09/2017) (realces não originais)

Frise-se que em análise da mesma relação locatícia, essa Colenda Câmara já reconheceu a legitimidade do locatário para figurar no polo passivo da ação de despejo promovida pelos agravados, confira-se:

LOCAÇÃO PARA FINS COMERCIAIS. Ação de despejo por falta de pagamento. Recuperação judicial da empresa (restaurante)

*pertencente ao locatário, estabelecida no imóvel das autoras. Sentença de procedência, condicionado o cumprimento da ordem de desocupação à prévia autorização do Juízo da recuperação judicial. Apelo de ambas as partes. Preliminares. Ilegitimidade do réu Fernando, legitimidade de Parrilla Vila Olímpia Restaurante e perda do direito de demandar em face de Fernando. Descabimento. Contrato de locação firmado com a pessoa física Fernando, em data anterior, até mesmo, à formação da sociedade. Embora demonstrada a existência de interesse da empresa no desfecho da causa, inexistindo alteração da figura do locatário em contrato, persiste a responsabilidade da pessoa física contratante pelo cumprimento das obrigações assumidas no instrumento. Inadimplemento incontroverso. Ação de despejo movida pelas proprietárias locadoras em face de sociedade empresária em recuperação judicial que não se submete à competência do Juízo recuperacional. Entendimento do STJ. Precedentes desta Colenda Câmara. Imóvel que não integra o patrimônio do locatário, mas, sim, das autoras. Inexistência, ademais, de pedido de cobrança dos débitos locatícios. Pedido limitado ao despejo. Retomada do imóvel locado que independe de autorização do juízo recuperacional. Recurso dos réus desprovido. Provido o das autoras. (TJSP; **Apelação Cível 1017337-73.2023.8.26.0100; Rel. Milton Carvalho; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 29/08/2024**) (realces não originais)*

A tese de que os agravados teriam perdido o direito de exigir do agravante o pagamento do débito, tampouco merece prosperar.

A *supressio* é a expressão do postulado da boa-fé objetiva, segundo a qual o não exercício prolongado de determinado direito, quando gera na parte contrária a confiança de que não será mais exercido, acaba por extingui-lo.

Sobre a *supressio*, pertinente a lição de **CRISTIANO CHAVES DE FARIAS e NELSON ROSENVALD**:

A supressio é a situação do direito que deixou de ser exercitado em determinada circunstância e não mais possa sê-lo por, de outra forma, contrariar a boa-fé. Seria um retardamento desleal no exercício do direito, que, caso exercitado, geraria uma situação de desequilíbrio inadmissível entre as partes, pois a abstenção na realização do negócio cria na contraparte a representação de que esse direito não será mais atuado. Em suma, a chave da supressio está na tutela da confiança da contraparte e na situação de aparência que a iludiu perante o não exercício do direito.

(...)

*Outro aspecto muito destacado é a desnecessidade de investigação do elemento anímico – dolo ou culpa – por parte do titular não exercente do direito, sendo a deslealdade apurada objetivamente com base na ofensa à tutela da confiança (**Curso de Direito Civil – Direito dos contratos, vol. 4, 3ª ed., Salvador, JusPodivm, 2013, p. 193-194**).*

No presente caso, todavia, não é possível falar em ausência prolongada de exercício de direito pelos agravados, uma vez que houve o pleno exercício do direito tão logo houve o inadimplemento, ausente motivação para o exercício da cobrança em período anterior, uma vez que as mensalidades locatícias eram pagas, ainda que por terceiro, sendo a mera expectativa do agravante insuficiente para a aplicação do instituto.

Ademais, eventual tolerância do locador não configura modificação ou novação contratual, de modo que a tese apresentada pelo recorrente não tem o condão de extinguir a execução, ressaltando-se que o agravante poderia, nos termos do contrato, aditar a avença para que

houvesse a cessão da locação, mas optou por não a fazer.

Não há ainda razão para que a execução seja suspensa em razão do processamento da recuperação judicial do Grupo Casa Porteira.

Como bem consignado pelo Douto Magistrado, nenhuma das partes do processo está em recuperação judicial, não sendo possível tampouco concluir pela assunção liberatória da dívida.

Dispõe o artigo 299 do Código Civil que, É facultado a terceiro assumir a obrigação do devedor, com o consentimento expresso do credor, ficando exonerado o devedor primitivo, salvo se aquele, ao tempo da assunção, era insolvente e o credor o ignorava.

Em comentários sobre o artigo, ensina **HAMID CHARAF BDINE JR.** que *A assunção da dívida pode ser definida como a transmissão singular da dívida de um devedor para terceiro, que passa a ocupar seu lugar na relação obrigacional. O terceiro assume a dívida e se compromete a saldá-la. Tal comportamento não implica que o crédito originário esteja extinto e que tenha sido substituído por outro, mas sim que o mesmo débito seja exigido do novo devedor que assumiu a responsabilidade por ele.*

(...) como adverte Renan Lotufo, a leitura do art. 299 do CC, ora em exame, assegura que enquanto não ocorrer o consentimento do credor não haverá assunção da dívida, pois ele é elemento necessário para o nascimento da transmissão. O credor depositou confiança no devedor, de modo que sua manifestação de vontade é fundamental para que ele possa ser substituído por outro (Código Civil comentado. São Paulo, Saraiva, 2003, v. II, p. 166).

(...) O consentimento expresso do credor é essencial, e ocorrerá a exoneração do devedor primitivo sempre que o devedor substituto não for insolvente, ou, sendo, o fato for do conhecimento do

credor. *Havendo consentimento expresso e não sendo o assuntor insolvente, desaparece a responsabilidade patrimonial do devedor primitivo. (in Código Civil Comentado, Cezar Peluso (coord.), Manole, 2020, p. 249/250) (realces não originais)*

Na hipótese, ainda que se considere que o débito tenha sido arrolado nos autos da recuperação judicial do Grupo Casa Portaña, a impugnação oposta pelos agravantes, no sentido de questionar o valor da dívida, não pode ser interpretada como consentimento expresso.

E, sendo o consentimento requisito indispensável da transmissão da dívida, os efeitos de eventual negócio jurídico realizado entre o devedor primitivo e o devedor substituto, não incide em relação ao credor. Esse é o entendimento desta Egrégia Corte:

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Pretensão do agravante que objetiva ver deferida a substituição processual, em virtude da cessão de crédito celebrada com terceiro, que por ela assumiu a posição de devedor de honorários de sucumbência. Inviabilidade. Assunção de dívida que depende do consentimento expresso do credor, o que não ocorreu. Inteligência do art. 299 do CC. Precedentes da Corte. Decisão mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2207830-62.2024.8.26.0000; Rel. Ferreira da Cruz; 28ª Câmara de Direito Privado; j. 28/07/2024) (realces não originais)

*Agravo de instrumento – Execução de título extrajudicial – Exceção de pré-executividade rejeitada, com aplicação de multa por litigância de má-fé. À par do fato de haver embargos à execução julgados improcedentes, abrangendo matéria com aparente nova roupagem aduzida nestes autos, tem-se que **a assunção de dívida necessita, para produzir efeitos em relação ao credor, do seu***

consentimento expresse, o que não restou comprovado – Inteligência do art. 299, do CC – Situação dos autos que não se qualifica como novação subjetiva passiva. Cláusulas contratuais prevendo, expressamente, que a desobrigação dos contratantes dependeria da anuência por escrito da outra parte, o que não se verificou. Pedido de inclusão, feito por um dos executados, da suposta sucessora no polo passivo da execução – Inadmissibilidade – Pleito não formulado no momento oportuno – Ademais, descabe o chamamento ao processo em execução – (...) (TJSP; Agravo de Instrumento 2128414-79.2023.8.26.0000; Rel. Afonso Celso da Silva; 37ª Câmara de Direito Privado; j. 18/09/2023) (realces não originais)

VOTO Nº 36580 AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO. Insurgência contra decisão que indeferiu requerimentos de assunção de dívida, prestação de caução e suspensão do processo. Não cabimento do inconformismo. Assunção de dívida que exige o consentimento do credor. Inteligência do art. 299 do Código Civil. Prejudicados os requerimentos de prestação de caução e suspensão do processo. Decisão mantida na íntegra. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2125746-72.2022.8.26.0000; Rel. Tasso Duarte de Melo; 12ª Câmara de Direito Privado; j. 06/02/2023) (realces não originais)

Agravo de instrumento. Despesas condominiais. Impugnação ao cumprimento de sentença que foi rejeitada. Alegação de ilegitimidade passiva. Pedido de inclusão do novo proprietário do imóvel. Impossibilidade. Assunção de dívida firmada entre o condômino-agravante e o novo proprietário que não contou com o consentimento do condomínio-exequente. Efeitos jurídicos da assunção de dívida que não são aplicados em relação ao credor. Exegese do art. 299, CC. Acordo firmado entre o agravante

e o novo proprietário que não englobou as custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Decisão mantida. Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2044409-95.2021.8.26.0000; Rel. Ruy Coppola; 32ª Câmara de Direito Privado; j. 05/05/2021) (realces não originais)

E, ausente o consentimento expresso dos credores, somente seria possível admitir a hipótese de **assunção cumulativa da dívida**.

Tratando ainda sobre o artigo 299 do Código Civil, **HAMID CHARAF BDINE JR.** aponta que *Outra classificação possível para a assunção de dívida distingue aquela em que o devedor se exonera da obrigação daquela em que ele se mantém solidariamente obrigado perante o credor.* A primeira é denominada assunção liberatória e a segunda, cumulativa. Na lição de Renan I.otufo, a omissão do Código no tratamento da assunção cumulativa "tem sua lógica". **Ensina que a assunção cumulativa não é hipótese de transmissão da obrigação, mas mera "pluralidade subjetiva no polo passivo, de obrigação previamente existente"** (op. cit., p. 168).

Desse modo, a transmissão da obrigação não se opera, havendo apenas a adesão de outro devedor à mesma relação jurídica. (in Código Civil Comentado, Cezar Peluso (coord.), Manole, 2020, p. 249/250) (realces não originais)

Sobre referido instituto, explica **LUIZ ROLDÃO DE FREITAS GOMES** que este ocorre quando o assuntor se coloca ao lado do primitivo devedor, ***sem que este resulte exonerado, concedendo ao credor não o direito à dupla prestação, mas o direito de obter a prestação devida através de dois vínculos, à semelhança das obrigações com devedores solidários.*** (Da Assunção de Dívida e sua Estrutura Negocial, Lumen Juris, 1998, p. 90) (realces não originais)

Não havendo, portanto, o consentimento expresso dos credores, não restou caracterizada a assunção substitutiva da dívida - por meio do qual o novo devedor substitui o primitivo - mas mera assunção cumulativa, em que o devedor primitivo, solidariamente, responde pelo débito, pois não há exoneração da obrigação.

E, em razão da solidariedade passiva, a novação do crédito operada pelo artigo 59 da Lei nº 11.101/2005, não alcançará o agravante pois, como bem já bem observado pelo Douto Magistrado, aplica-se a **Súmula 581** do Colendo Superior Tribunal de Justiça: *A recuperação judicial do devedor principal não impede o prosseguimento das ações e execuções ajuizadas contra terceiros devedores solidários ou coobrigados em geral, por garantia cambial, real ou fidejussória.*

Não há, portanto, prejudicialidade externa a determinar a suspensão da execução, podendo os agravantes obter o cumprimento da obrigação tanto do agravante, como da recuperanda, o que não importa, conforma acima já destacado, na novação da dívida para o executado, ou enriquecimento sem causa para os exequentes, não sendo ainda, nesta etapa, possível se falar em adimplemento e extinção da obrigação, nos termos do artigo 304 e seguintes do Código Civil.

Por fim, melhor sorte não assiste ao agravante quanto a alegada ausência de iliquidez do débito.

Conforme se observa, a execução está instruída com planilha de débito (fls. 121/122), que discrimina os encargos e os consectários da mora incidentes, elementos que compõem o crédito exequendo, estando de acordo com os requisitos dispostos no artigo 798, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

No mais, é evidente que o agravante tem plena ciência dos fatos gerados do débito, devidamente detalhados no instrumento contratual, que foram anteriormente adimplidos sem ressalvas, deixando ainda de apontar quais valores entende serem indevidos.

Conclui-se, portanto, que se trata de genérica alegação de iliquidez do título, o que não tem o condão de extinguir a execução, já que eventuais vícios poderão ser sanados na origem.

Nesse sentido:

APELAÇÃO – TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL – CONTRATO LOCAÇÃO SHOPPING CENTER – LEGITIMIDADE ATIVA – LIQUIDEZ DO TÍTULO – ENCARGOS DA LOCAÇÃO PREVISTOS NO CONTRATO E INDIVIDUALIZADOS EM PLANILHA DE DÉBITO - A legitimidade da embargada é prevista no contrato de locação firmado entre as partes, sendo que a Associação dos Lojistas executava meramente atividade intermediária, de organização financeira e contábil, para posterior repasse à credora, ora embargada; - Não há como alegar genericamente a iliquidez do título, visto que baseado no contrato de locação, com os valores indicados e individualizados na planilha acostada à inicial. Veja-se, que, por outro lado, o embargante não impugnou, especificamente, quais valores da planilha entende indevidos, violando assim a regra do art. 917 do CPC. RECURSO IMPROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1008045-02.2022.8.26.0229; Rel. Maria Lúcia Pizzotti; 30ª Câmara de Direito Privado; j. 29/11/2024) (realces não originais)

Agravo de Instrumento. Execução de título extrajudicial – Contrato de locação de imóvel em Shopping Center. Decisão que rejeitou

*exceção de pre-executividade, reconhecendo a legitimidade da administradora, mandatária dos exequentes para ajuizamento da execução, bem como rejeitou a arguição de falta de liquidez e exigibilidade. Irresignação – Inadmissibilidade - Administradora assinou contrato de locação em nome das locadoras e assumiu poderes para representá-la em juízo. Inicial da execução deixa claro que a agravada não ajuizou a ação executiva em nome próprio, mas, sim, na qualidade de representante das locadoras. Precedentes – **Não há outrossim, que se cogitar de iliquidez e falta de exigibilidade – Contrato de locação é título executivo, ex vi do que dispõe o art. 784, inc. VIII, do CPC.** Em assim sendo, a apuração do valor da dívida depende de mero cálculo aritmético, a ser efetuado com base nos dados constantes do contrato. A alegação de que os valores constantes da planilha são aleatórios, o que implica em falta de liquidez não colhe êxito. Realmente, como os débitos nela descritos estão previstos em contrato, nada impede ao Juízo a quo que para apuração do débito, saneie eventuais vícios formais, determinando a complementação da documentação acostada à inicial da execução. Realmente, o C. Superior Tribunal de Justiça, já se manifestou no sentido de admitir o saneamento de vícios formais da petição inicial da execução, mesmo após a citação do devedor e a oposição de embargos à execução. **Em suma, a insuficiência ou incompletude do demonstrativo do débito não implica na extinção do processo.** Consigne-se que o saneamento de eventuais vícios, não se constitui faculdade do Juízo, mas, sim, direito da parte em complementar a documentação acostada à inicial da execução, sendo irrelevante como demonstrado, que já tenha sido formalizada a citação e a parte executada, no caso, já tenha apresentado exceção de pré-executividade, pois a emenda pode se dar a qualquer tempo. Precedentes. Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2069911-65.2023.8.26.0000; Rel. Neto Barbosa Ferreira; 29ª Câmara de Direito Privado; j.*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

13/11/2023) (realces não originais)

Destarte, a respeitável decisão recorrida merece ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Por tais fundamentos, ***nega-se provimento*** ao recurso.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator