



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321465

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2360144-90.2024.8.26.0000, da Comarca de Presidente Prudente, em que é agravante JULIANA PINAFFI MARINO REZENDE, é agravado WAL MART BRASIL LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO NÃO PROVIDO. V.U.***, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO N° : 33.740
AGRAVO N° : 2360144-90.2024.8.26.0000
COMARCA : PRESIDENTE PRUDENTE — 3ª VARA CÍVEL
AGRAVANTE : JULIANA PINAFFI MARINO REZENDE
AGRAVADA : WAL MART BRASIL LTDA.
JUIZ : FABIO MENDES FERREIRA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de Título Extrajudicial. Contrato de locação de espaço comercial. Exceção de pré-executividade oposta pela executada, a pretexto de ilegitimidade passiva e de ausência de título líquido, certo e exigível. DECISÃO que rejeitou a exceção de pré-executividade. INCONFORMISMO deduzido no Recurso. EXAME: Contrato de locação firmado entre a Empresa exequente e a executada no dia 09 de novembro de 2020. Arguição de ilegitimidade passiva, a pretexto de alienação do estabelecimento comercial para terceiro estranho aos autos. Ausência de comprovação da ciência inequívoca da Empresa exequente quanto à alegada transferência do contrato para terceiro. Executada que sustenta a ausência de Título Extrajudicial ante a desocupação do imóvel. Exceção de Pré-Executividade que somente é admitida em caráter excepcional, em caso de discussão sobre matéria de ordem pública, cognoscível de ofício, com prova pré-constituída. Arguição de inexigibilidade dos valores cobrados que demanda dilação probatória, passível de arguição em sede de Embargos à Execução. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Execução de Título Extrajudicial que a Empresa agravada move contra a agravante, proferida pelo MM. Juiz “*a quo*” nas fls. 249/250 dos autos principais.

Argumenta a agravante em resumo que firmou contrato para a alienação do estabelecimento comercial com o terceiro

Richard, no dia 12 de junho de 2013, comunicando à Empresa exequente quanto à substituição do quadro societário da Empresa que ocupava o local; a documentação acostada nos autos comprova que as partes se reuniram e informaram a Empresa exequente quanto à alienação do estabelecimento; a cobrança das contas de consumo de energia elétrica é indevida, visto que as contas são individualizadas para cada quiosque do “Shopping” e o terceiro Richard requereu o cancelamento do fornecimento de energia elétrica no espaço comercial locado, sendo que ele desocupou o imóvel em agosto de 2019; as mensagens encaminhadas via “e-mail” comprovam as reclamações da executada quanto à ilegitimidade passiva e à inexigibilidade do débito (fls. 1/19).

Recebido o Recurso com o efeito suspensivo (fl. 81), a Empresa agravada apresentou contraminuta (fls. 85/92).

É o relatório.

Conforme já relatado, cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Execução de Título Extrajudicial que a Empresa agravada move contra a agravante, proferida pelo MM. Juiz “a quo” nos termos seguintes:

“Não procede a arguição de ilegitimidade passiva porque a executada firmou o contrato de fls. 27/38, em que se fundamenta a execução. Com efeito, aquele que integra uma relação obrigacional responde pelo cumprimento, o que induz a responsabilidade jurídica da executada. Ademais, não se pode perder de vista que todo demandante tem, em princípio, o direito a uma prestação jurisdicional quanto ao mérito, de forma que todo empenho deve ser empregado em tal sentido, evitando-

se - sempre que possível - destruir o processo por questões formais, com prejuízo para as partes e desprestígio para o Poder Judiciário e para a Advocacia. Mencione-se, ainda, que a demonstração da ilegitimidade passiva da executada demanda de dilação probatória, sendo inviável seu reconhecimento por meio da exceção de pré-executividade. Pelo exposto, rejeito a execução de pré-executividade suscitada, determinando o prosseguimento do cumprimento de sentença em seus termos. Sem prejuízo, manifeste-se a parte exequente pelo que de direito em termos de prosseguimento da presente demanda. Int.” (“sic”, fls. 249/250 dos autos principais).

Embora o teor das razões recursais, a r. decisão agravada deve ser mantida.

Ao que se colhe dos autos, a Empresa exequente, ora agravada, firmou o contrato de locação de espaço comercial com a executada, ora agravante, no dia 09 de novembro de 2010 (fls. 27/38 dos autos principais). Contudo, houve o inadimplemento dos locativos mensais e encargos contratuais vencidos a partir do mês de agosto de 2019, daí a Execução (fl. 54 dos autos principais).

Embora a alegação da executada, ora agravante, no sentido de que firmou o “*Contrato particular de compra e venda de estabelecimento comercial*” com o terceiro Richard, no dia 20 de setembro de 2013 (fls. 193/196 dos autos principais), com a consequente retirada do quadro societário da Empresa RN Sucos e Lanches Naturais Ltda. (fls. 190/192 dos autos principais), cumpre observar que o contrato de locação foi firmado entre a executada, na condição de pessoa física, e a Empresa exequente, sendo irrelevante a

retirada da executada do quadro societário da Empresa RN Sucos e Lanches Naturais, que não é parte do contrato.

Como quer que seja, a Cláusula nº 16 do Contrato de Locação veda a cessão, sublocação ou transferência do contrato para terceiro, sem o consentimento prévio e por escrito da Empresa exequente (v. fl. 33), não existindo nos autos prova da ciência ou da anuência da Empresa executada quanto a eventual cessão da locação para terceiro.

No mais, a oposição de Exceção de Pré-executividade somente é admitida em caráter excepcional, desde que verse matéria de ordem pública, cognoscível de ofício, mediante prova pré-constituída, sem necessidade de dilação probatória.

No caso, a arguição de ausência de Título Extrajudicial, a pretexto de desocupação do espaço locado pelo terceiro Richard, não constitui, por si só, matéria de ordem pública, demandando dilação probatória para exame no tocante, passível de arguição mediante a oposição de Embargos.

De rigor a rejeição do Recurso por conseguinte.

A propósito, eis a Jurisprudência:

2253178-06.2024.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Locação de Imóvel

Relator(a): Alfredo Attié

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 24/09/2024

Data de publicação: 24/09/2024

Ementa: AGRADO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade apresentada pelo coexecutado, reputando-a incabível na espécie. Insurgência do agravante, buscando o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva para responder pela dívida em questão. Adequação da via eleita. Questão relativa à legitimidade de parte que é de ordem pública (art. 485, § 3º, do CPC). Excesso de execução não é questão de ordem pública e, além disso, exige instrução probatória, sendo incabível exceção de pré-executividade para o tema. Mérito. **Contrato de locação formalizado por escrito no qual o coexecutado figurou expressamente como locatário. Separação de fato ou divórcio são causas de sub-rogação contratual, desde que notificadas por escrito ao locador. Art. 12, § 1º, Lei nº 8.245/1991. Consentimento verbal do locador quanto a descontos nos valores dos aluguéis não comprova ciência de sub-rogação contratual. Tema que demandaria ampla instrução probatória, incompatível com a exceção de pré-executividade. Legitimidade passiva "ad causam" do agravante mantida. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**

2161971-62.2020.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Locação de Imóvel

Relator(a): Marcondes D'Angelo

Comarca: Campinas

Órgão julgador: 25ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 25/08/2020

Data de publicação: 25/08/2020

Ementa: RECURSO – AGRADO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL – ESPAÇO EM SHOPPING CENTER - AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE - PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO. Agravado suscita, preliminarmente, a incidência de preclusão consumativa e lógica, a obstar o conhecimento do recurso. Não verificada a preclusão consumativa, pois a alegação de ilegitimidade passiva não foi objeto de agravo de instrumento interposto anteriormente. Alegação de que os mesmos locativos estão sendo cobrados na ação de execução e na ação de despejo não demonstrada, pois nesta ação só há pedido de desocupação do imóvel. Preclusão lógica configurada. Preliminar acolhida em parte. Recurso não conhecido quanto à alegação de cobrança em duplicidade dos aluguéis. RECURSO – AGRADO DE INSTRUMENTO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL – ESPAÇO EM SHOPPING CENTER - AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE - CESSÃO DE DIREITOS LOCATÍCIOS – MÉRITO. **Insurgência contra decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade oposta pela executada (agravante). Alegação de ilegitimidade passiva desta em razão de cessão da locação não demonstrada. Instrumento de cessão de direitos locativos não assinado pelo interveniente/locador (agravado). Infringência à determinação do art. 13 da Lei 8245/91. A cessão da locação realizada sem a anuência expressa do locador não gera efeitos jurídicos em relação a este. Responsabilidade da locatária e dos fiadores que permanece hígida. Precedentes. Decisão mantida. Recurso de agravo de instrumento não provido.**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2314733-24.2024.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Despejo por Inadimplemento

Relator(a): Rogério Murillo Pereira Cimino

Comarca: Cotia

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 29/11/2024

Data de publicação: 29/11/2024

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. Exceção de pré-executividade. Decisão recorrida que não conheceu da defesa apresentada pela parte executada. Insurgência. Não acolhimento. Excesso de execução que não é matéria de ordem pública apta a ser analisada pela exceção apresentada ante a necessidade de dilação probatória. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Impõe-se, pois, a rejeição do Recurso, ficando mantida a r. decisão agravada pelos próprios e jurídicos fundamentos.

Diante do exposto, nega-se provimento ao Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora