



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000329463

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006183-41.2022.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que são apelantes/apelados MARIA APARECIDA ROSA SEGAMARCHI e DIRSON SEGAMARCHI JUNIOR, é apelada/apelante ANGELINA DIB MIRANDA.

ACORDAM, em 24ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "afastadas as preliminares arguidas, nega-se provimento ao recurso dos embargantes e dá-se provimento ao recurso do escritório de advocacia da embargada. v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PEDRO PAULO MAILLET PREUSS (Presidente sem voto), PLINIO NOVAES DE ANDRADE JÚNIOR E JONIZE SACCHI DE OLIVEIRA.

São Paulo, 27 de março de 2025.

SALLES VIEIRA
RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N°: 51427

APEL.N°: 1006183-41.2022.8.26.0602

COMARCA: SOROCABA — 5ª VARA CÍVEL

APTES. : CAMARGO SILVA, DIAS DE SOUZA ADVOGADOS, DIRSON SEGAMARCHI JUNIOR e MARIA APARECIDA ROSA SEGAMARCHI

APDOS. : DIRSON SEGAMARCHI JUNIOR, MARIA APARECIDA ROSA SEGAMARCHI e ANGELINA DIB MIRANDA

JUIZ PROLATOR: PEDRO LUIZ ALVES DE CARVALHO

“APELAÇÃO – EMBARGOS À EXECUÇÃO – INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE PROMESSA DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - PRELIMINAR – ILEGITIMIDADE ATIVA E PASSIVA - I – Sentença de parcial procedência – Recurso dos embargantes e do escritório de advocacia da embargada – II – Hipótese em que, no instrumento particular de cessão, constaram como cessionários Marcos Bento, falecido, e Angelina, sua esposa – Exequente que também participou do contrato, e, na qualidade de viúva, tem legitimidade para ajuizar a ação de execução – III – Hipótese, ainda, em que, constaram como cedentes Dirson e Maria Aparecida, os quais assumiram o compromisso de que, se o loteamento não fosse aprovado e registrado no prazo de 18 meses, restituiriam o valor pago – Executados que são legitimados a responder pela execução – Inteligência dos arts. 17, 18, 778, 'caput', e 779, inciso I, do NCPC – Preliminar dos embargantes afastada”.

“PRELIMINAR – TÍTULO EXECUTIVO LÍQUIDO, CERTO E EXIGÍVEL - ASSINATURA DE DUAS TESTEMUNHAS - I - Contrato celebrado entre as partes que, devidamente assinado por duas testemunhas, é título executivo extrajudicial – Inteligência do art. 784, III, do NCPC – II - Instrumento acostado aos autos que possui a regular assinatura dos cedentes, dos cessionários, da empresa anuente e das testemunhas - Possibilidade de cessão do compromisso de compra e venda de imóvel, bem como a propositura de ação de execução fundada no aludido título - Preenchidos os requisitos da liquidez, certeza e exigibilidade - Precedentes deste E. TJSP - Preliminar dos embargantes afastada”.

“INADIMPLEMENTO – OBRIGAÇÃO CONTRATUAL – Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Promessa de Compromisso de Venda e Compra que estabeleceu o pagamento de R\$ 60.000,00, constando que,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

se o loteamento não fosse aprovado e registrado no prazo de 18 meses, os cedentes restituíam aos cessionários o valor pago, com correção monetária e juros, acrescido de multa - Loteamento que somente foi autorizado cerca de 05 anos após o contrato, restando comprovando o descumprimento do prazo contratual - Cláusula contratual que deve ser cumprida - Obrigação contratual voluntariamente assumida pelos embargantes - Contrato firmado entre pessoas físicas, o que indica a paridade entre as partes contratantes - Inteligência do art. 421-A do CC - Sentença mantida - Apelo dos embargantes improvido".

"ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - Embargada que decaiu de parte mínima do pedido, razão pela qual deverão os embargantes arcar com a totalidade dos ônus da sucumbência - Condenação dos embargantes ao pagamento das custas, despesas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em 15% sobre o valor do débito reconhecido como devido, nesta quantia já incluídos os honorários advocatícios recursais, nos termos do art. 85, §§2º e 11, do NCPC - Sentença reformada - Apelo do escritório de advocacia da embargada provido".

Apelos do escritório de advocacia da embargada e dos embargantes, em face da r. sentença de parcial procedência, proferida em autos de embargos à execução.

Pugna o escritório de advocacia da embargada, tão somente, pela inversão do ônus sucumbenciais e consequente condenação dos embargantes ao pagamento de honorários advocatícios em seu favor, no percentual de 15% sobre o valor do débito reconhecido como devido na ação de execução (fls. 467/470).

Por sua vez, sustentam os embargantes, preliminarmente, a ilegitimidade ativa e passiva das partes. Alegam a inépcia da petição inicial, uma vez que o contrato que embasa a ação de execução não preenche os requisitos de liquidez, certeza e exigibilidade. Aduzem que o contrato não possui assinatura de 02 (duas) testemunhas, não observando o art. 784, III, do NCPC. No mérito, asseveram que inexistente inadimplemento, uma vez que não possuem qualquer responsabilidade pelo atraso na entrega da obra e que não poderiam assumir tal obrigação contratual. Requerem o provimento do recurso, com a reforma da r. sentença (fls. 476/492).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Contrarrazões dos embargantes e da embargada, respectivamente, às fls. 495/500 e 501/510.

Manifestação da embargada, em oposição ao julgamento virtual do recurso (fls. 516).

Decisão proferida determinando a complementação de ambos os preparos recursais, sob pena de deserção, com fundamento no art. 1.007, §2º, do NCPC (fls. 517).

Manifestação dos embargantes, comprovando a complementação do preparo recursal (fls. 520/522).

Opostos embargos de declaração pelo escritório de advocacia da embargada (fls. 531), estes foram rejeitados (fls. 534/538).

Interposto agravo interno (fls. 540/548), esta C. 24ª Câmara de Direito Privado, sob esta relatoria, em julgamento datado de 07.11.2024, deu-lhe parcial provimento, estabelecendo novo parâmetro para complementação do preparo recursal pelo escritório de advocacia da embargada (fls. 554/563).

Manifestação do escritório de advocacia da embargada, comprovando a complementação do preparo recursal (fls. 565/567).

É o relatório.

Trata-se de embargos à execução opostos por Dirson Segamarchi Junior e Maria Aparecida Rosa Segamarchi, em razão da ação de execução de título extrajudicial, que lhes move Agelina Dib Miranda, embasada em "Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Promessa de Compromisso de Venda e Compra, Investimento e Outras Avenças", firmado em 21.02.2013, figurando os embargantes na qualidade de cedentes e a embargada, ao lado de seu falecido cônjuge, na qualidade de cessionários, com a anuência da empresa de empreendimentos imobiliários, tendo por objeto lote de terreno, no valor de R\$60.000,00 (fls. 48/49).

Pretende a exequente, ora embargada, nos autos da ação de execução, o pagamento da quantia de R\$335.152,02, consistente no valor atualizado pago em favor dos executados, ora embargantes, pela cessão de crédito, acrescido de multa contratual, em decorrência do descumprimento da obrigação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

contratual estipulada no parágrafo único, da cláusula quarta (fls. 34/44).

Em sede de embargos à execução, alegam os embargantes, preliminarmente, a ilegitimidade ativa e passiva da ação, bem como a inépcia da inicial, em razão da ausência de liquidez, certeza e exigibilidade do título executivo extrajudicial e em razão da ausência de assinatura de testemunhas. Por sua vez, no mérito, alegam a ausência de inadimplência, em razão da impossibilidade de assumirem a obrigação contratual, bem como o excesso de execução (fls. 01/25).

Em primeira instância, os embargos foram julgados parcialmente procedentes, para reconhecer o excesso de execução e determinar o prosseguimento da execução pelo valor de R\$60.000,00, com reajuste pelo IGPM e juros de 1% ao mês a partir de 22.08.2014, e pelo valor de R\$12.000,00, com a incidência de correção monetária pela Tabela do Tribunal de Justiça e juros legais da mora de 1% ao mês, a partir de 22.08.2014. Em razão da sucumbência parcial mínima, houve a condenação da embargada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 15% sobre o valor da diferença entre o valor executado e o valor do débito reconhecido (fls. 429/432).

Contra esta decisão insurgem-se os embargantes e o escritório de advocacia da embargada.

Por uma questão de técnica de julgamento, deve ser apreciado, em primeiro lugar, o recurso dos embargantes.

Afasta-se a preliminar de ilegitimidade ativa e passiva.

Dispõe o art. 17 do NCPC: "***Para postular em juízo é necessário ter interesse e legitimidade***".

Por sua vez, dispõe o art. 18 do NCPC: "***Ninguém poderá pleitear direito alheio em nome próprio, salvo quando autorizado pelo ordenamento jurídico***".

E, especificamente no que tange ao processo de execução, dispõem os arts. 778, "caput", e 779, inciso I, do NCPC:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

"Art. 778. Pode promover a execução forçada o credor a quem a lei confere título executivo.

Art. 779. A execução pode ser promovida contra:

I - o devedor, reconhecido como tal no título executivo;".

Feitos tais esclarecimentos iniciais, denota-se dos autos que há legitimidade de ambas as partes para figurar na ação de execução.

Neste sentido, acertadamente, assim constou da r. sentença (fls. 430):

"A execução foi ajuizada por Angelina Dib Miranda em face de Dirson Segamarchi Junior e Maria Aparecida Rosa Segamarchi, em decorrência do "Instrumento Particular de Cessão e transferência de Promessa de Compromisso de Venda e Compra, Investimento e Outras Avenças", datado de 21 de fevereiro de 2013, tendo por objeto o lote 05 da quadra K do condomínio localizado em Araçoiaba da Serra.

Nota-se do Instrumento (fls. 48/49) que constaram como cessionários Marcos Bento de Miranda, casado com Angelina Dib Miranda. Marcos teria falecido, sendo que Angelina se qualifica como viúva (fls. 34), no entanto, considerando que esta também participou do contrato, e, na qualidade de viúva, tem legitimidade para ajuizar a ação de execução.

Os executados Dirson e Maria Aparecida firmaram o contrato na qualidade de cedentes e assumiram o compromisso de que se o loteamento não fosse aprovado e registrado no prazo de dezoito meses, restituiria o valor pago.

Portanto, os executados são legitimados a responderem pela execução".

Afasta-se, ainda, a preliminar de ausência de título líquido, certo e exigível.

Como visto alhures, a ação de execução está lastreada em "Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Promessa de Compromisso de Venda e Compra, Investimento e Outras Avenças", firmado em 21.02.2013, tendo por objeto lote



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de terreno, no valor de R\$60.000,00 (fls. 48/49).

Como é cediço, o contrato celebrado entre as partes, desde que devidamente assinado por duas testemunhas, é título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, III, do NCPC.

Para que não parem dúvidas, veja-se a redação do dispositivo legal em comento:

"Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

III - o documento particular assinado pelo devedor e por 2 (duas) testemunhas;"

Theotônio Negrão e José Roberto F. Gouvêa, em nota de rodapé nº 17 do art. 784, III, do NCPC, dizem que **"contrato não subscrito por duas testemunhas não é título executivo"** (STJ-4ª-T., REsp 13.393, Min. Fontes de Alencar, j. 17.11.91, DJU 6.4.92).

E, na hipótese, o instrumento acostado aos autos possui a regular assinatura dos cedentes, dos cessionários, da empresa anuente e das testemunhas (fls. 49).

Ademais, consigna-se ser pacífico na jurisprudência a possibilidade de cessão do compromisso de compra e venda de imóvel, bem como a propositura de ação de execução fundada no aludido título, o qual preenche os requisitos da liquidez, certeza e exigibilidade.

Neste sentido, veja-se o entendimento deste E. Tribunal de Justiça:

"APELAÇÃO – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA – EXTINÇÃO DO FEITO POR FALTA DE INTERESSE DE AGIR – INCONFORMISMO DO EXEQUENTE – ACOLHIMENTO – O instrumento de cessão do compromisso de compra e venda assinado pelo devedor e duas testemunhas pode ser considerado título executivo extrajudicial, possibilitado o manejo da execução quando preenchidos os requisitos do art. 784 III do CPC – Caso em que as partes formularam acordo noticiado após a sentença extintiva, em que os



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

adquirentes confessam a dívida e pactuam o seu parcelamento – Sentença anulada para determinar o prosseguimento da execução, que fica suspensa em razão da homologação do acordo – DERAM PROVIMENTO AO RECURSO, COM HOMOLOGAÇÃO DO ACORDO” (TJSP; Apelação Cível 1001530-03.2018.8.26.0160; Relator (a): Alexandre Coelho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Descalvado – 2ª Vara; Data do Julgamento: 19/12/2019; Data de Registro: 19/12/2019).

“APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO – CONTATO DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS EM COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – CESSÃO FIRMADA COM A ANUÊNCIA DO PROMITENTE VENDEDOR – EXECUTIVIDADE DECORRENTE DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, AO QUAL É ATRELADA A CESSÃO – LEGITIMIDADE PASSIVA DOS DEVEDORES RECONHECIDA – INTELIGÊNCIA DO ART. 779, INC. III DO CPC – POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DOS JUROS MORATÓRIOS E REMUNERATÓRIOS – INEXISTÊNCIA DE EXCESSO DE EXECUÇÃO – SENTENÇA MANTIDA. – RECURSO DESPROVIDO” (TJSP; Apelação Cível 1002384-82.2018.8.26.0358; Relator (a): Edgard Rosa; Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mirassol – 3ª Vara; Data do Julgamento: 29/07/2019; Data de Registro: 29/07/2019).

Afastadas as preliminares arguidas, passa-se à análise do mérito do recurso dos embargantes.

Sustentam os embargantes, em síntese, a ausência de inadimplemento, uma vez que não possuem qualquer responsabilidade pelo atraso na entrega da obra e que não poderiam assumir tal obrigação contratual.

Razão, contudo, não lhes assiste.

Veja-se que, acertadamente, assim constou da r. sentença (fls. 430/431):

“O Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Promessa de Compromisso de Venda e Compra firmado entre as partes em 21 de fevereiro de 2013, estabeleceu o pagamento de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), constando que se o loteamento não fosse aprovado e registrado no prazo de dezoito meses o cedente restituiria ao comprador o valor pago, com reajuste pelo IGPM e com juros de 1% ao mês. E a cláusula sexta prevê a multa de 20% (fls. 48/49).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

A exequente alega descumprimento da obrigação e postula o pagamento do valor do contrato e multa de 20%, conforme planilha de fls. 207.

O documento de fls. 50 demonstra que o loteamento foi autorizado apenas em 20 de março de 2018, ou seja, cerca de cinco anos após o contrato, comprovando o descumprimento do prazo de dezoito meses.

Assim, devem ser cumpridas as cláusulas quarta, parágrafo único, que estabelece a devolução do valor pago, com reajuste pelo IGPM e juros de 1% ao mês, e a multa de 20% do valor do Instrumento (fls. 48/49).

No entanto, o valor do instrumento é de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), e não de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais), como informa a exequente.

Desse modo, há excesso à execução, posto que a restituição é de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), com reajuste pelo IGPM e juros de 1% ao mês, a partir do decurso do prazo de dezoito meses, ou seja, 22 de agosto de 2014. E a multa é de 20% sobre R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), ou seja, R\$ 12.000,00 (doze mil reais)".

Denota-se, assim, que, voluntariamente, os embargantes assumiram a obrigação contratual lançada no parágrafo único, da cláusula quarta, não havendo qualquer indício, ou, ainda, qualquer tese, no sentido de que houve vício na manifestação do consentimento.

Por oportuno, consigna-se que o contrato foi firmado entre pessoas físicas, o que indica a paridade entre as partes contratantes, nos termos do art. 421-A do CC:

"Art. 421-A. Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais".

De rigor, portanto, a manutenção da r. sentença, a qual deliberou pela parcial procedência dos embargos, apenas para acolher a tese de excesso de execução.

Passa-se à análise do recurso do escritório



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de advocacia da embargada, o qual pretende a inversão do ônus sucumbenciais e consequente condenação dos embargantes ao pagamento de honorários advocatícios em seu favor.

Quanto aos ônus sucumbenciais, assim constou da r. sentença (fls. 432):

"Em decorrência da sucumbência parcial mínima, condeno a requerida ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 15% sobre o valor da diferença entre o valor executado e o valor do débito ora reconhecido".

Sobre o tema, o art. 86, parágrafo único, do NCPC, assim prevê:

"Art. 86. Parágrafo único. Se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e pelos honorários.".

No caso em testilha, considerando os pedidos formulados na petição inicial e aqueles efetivamente acolhidos, verifica-se que a embargada, a bem da verdade, decaiu de parte mínima do pedido, cabendo aos embargantes, portanto, arcar com a integralidade dos ônus da sucumbência.

Com efeito, como visto alhures, em sua petição inicial, os embargantes alegaram, preliminarmente, a ilegitimidade ativa e passiva da ação, bem como a inépcia da inicial, em razão da ausência de liquidez, certeza e exigibilidade do título executivo extrajudicial e em razão da ausência de assinatura de testemunhas. Por sua vez, no mérito, alegaram a ausência de inadimplência, em razão da impossibilidade de assumirem a obrigação contratual, bem como o excesso de execução.

Dentre todas as teses suscitadas acima, apenas a de excesso de execução foi acolhida.

Isto porque, em que pese o valor do instrumento que embasa a ação de execução fosse de R\$60.000,00, a credora informou ser devido o valor de R\$75.000,00.

Assim, restou reconhecido o excesso de execução de R\$15.000,00.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Desta feita, respeitado entendimento em sentido contrário, revela-se adequada a condenação dos embargantes, em razão da sua sucumbência preponderante, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 15% sobre o valor do débito reconhecido como devido pela r. sentença, nesta quantia já incluídos os honorários advocatícios recursais, nos termos do art. 85, §§2º e 11, do NCPC.

Ante o exposto, afastadas as preliminares arguidas, nega-se provimento ao recurso dos embargantes e dá-se provimento ao recurso do escritório de advocacia da embargada.

Salles Vieira, Relator