



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000333455

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2027956-83.2025.8.26.0000, da Comarca de José Bonifácio, em que é agravante ISMAEL ROSA DE OLIVEIRA, é agravado TERRA NOSTRA EMPREENDIMENTO PROJETOS LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER E BENEDITO ANTONIO OKUNO.

São Paulo, 3 de abril de 2025.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento N° 2027956-83.2025.8.26.0000
Agravante: Ismael Rosa de Oliveira
Agravado: Terra Nostra Empreendimento Projetos Ltda
Interessado: Rodrigo Aparecido Rigolon da Silva
(Voto n° 43,728)

EMENTA: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DECISÃO QUE, CONSIDERANDO QUE A MERA EXISTÊNCIA DE AÇÃO REVISIONAL NÃO IMPEDE SEJA DADO PROSSEGUIMENTO À EXECUÇÃO, AFASTOU A EXCEÇÃO DE PREEXECUTIVIDADE - QUESTÕES ARGUIDAS PELO EXECUTADO QUE DIZEM RESPEITO À INEXIGIBILIDADE DA OBRIGAÇÃO E EXCESSO NA EXECUÇÃO - MATÉRIAS, TÍPICAS DE DEFESA, QUE FORAM VEICULADAS EM SEDE DE IMPUGNAÇÃO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, ENCONTRANDO-SE PRECLUSAS - DECISÃO MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO

Cuida-se de agravo de instrumento tirado contra a r. decisão de fls. 15/16, que, no bojo de ação de execução de título extrajudicial, considerando que a mera existência de ação revisional não impede seja dado prosseguimento à execução, afastou a exceção de preexecutividade.

Irresignado, pugna o agravante pela concessão de efeito suspensivo e a reforma do r. pronunciamento sob a alegação, em síntese, de que, de boa-fé, vem depositando regularmente os valores controvertidos no bojo da ação revisional Proc. 1000496-64.2023.8.26.0306, não havendo que se falar em inadimplência; os cálculos periciais têm por escopo verificar a ocorrência de anatocismo; impõe-se a suspensão da execução e, obviamente, de eventual praxeamento do imóvel, ex vi dos arts. 313, inc. V, e 921, inc. I, ambos do CPC.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

O recurso foi regularmente processado, tendo sido negada a liminar pleiteada, consoante decisão de fls. 18/25.

É o relatório.

1.- Consoante observado anteriormente, "O r. pronunciamento não merece reparo.

"O presente recurso foi distribuído à minha relatoria por prevenção em relação ao AI 2107200-95.2024.8.26.0000, tirado de idêntica relação jurídica, em que o executado não logrou a suspensão do curso do incidente (j. 30.08.2024).

"Restou consignado tratar-se 'de execução de título extrajudicial, em que Terra Nostra Empreendimento Projetos Ltda. busca receber R\$19.621,54, devidos em razão de instrumento de compromisso de compra e venda do Lote 3 da Quadra F do Residencial Village Terra Nostra, em José Bonifácio.

"'Após o regular andamento do feito, foi autorizada a penhora dos direitos do executado sobre o imóvel objeto do contrato, matriculado sob o nº 24.608 do CRI de José Bonifácio (fls. 145/147, origem).

"'A impugnação do executado foi rejeitada (fls. 187, origem), sendo homologado o valor da avaliação do imóvel de R\$180.000,00.

"'Na sequência, o executado pleiteou a suspensão da

execução devido ao ajuizamento de ação revisional do contrato (Proc. 1000496-64.2023.8.26.0306), sobrevindo a r. decisão impugnada, que manteve a rejeição da impugnação à penhora e indeferiu o pedido de suspensão do curso do incidente (fls. 218/219, origem).

“2.- O r. pronunciamento não merece reparos.

“A despeito da irresignação do agravante, não houve comprovação da prejudicialidade em decorrência do ajuizamento da ação revisional, tampouco a existência de decisão que, reconhecendo a validade de seus argumentos, tenha determinado a suspensão do incidente.

“Quanto à necessidade de perícia para a avaliação do bem constrito, o agravante trouxe apenas alegações genéricas, sem apresentar motivos plausíveis que indicassem a necessidade de profissional com conhecimentos especializados para realização da avaliação.

“Assim, considerando ainda que a medida pretendida prejudicaria a celeridade processual, acertada a decisão que fez prevalecer a regra geral, atribuindo o encargo ao oficial de justiça, nos termos do que prevê o art. 870 do CPC.

“Nesse sentido e direção: AGRADO DE INSTRUMENTO - DESPESAS CONDOMINIAIS - Insurgência contra a decisão que indeferiu o pedido do agravante de avaliação do imóvel objeto da penhora por meio de perito profissional - A regra geral insculpida no CPC é que a avaliação se

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

realize por Oficial de Justiça, somente devendo ser afastada à vista de elementos concretos que justifiquem a necessidade da prova pericial, ausentes na hipótese vertente - Negado provimento' (TJSP, 25ª Câm. Dir. Priv., AI 2166322-39.2024.8.26.0000, rel. Des. Hugo Crepaldi, j. 29.06.2024).

“Idem: ‘Despesas de condomínio. Execução de título extrajudicial. (I) Penhora da unidade condominial. Cabimento. Incidência da exceção contida no artigo 3º da Lei 8.009/90. Impugnação à penhora que não comportava acolhimento. (II) Avaliação do imóvel penhorado por Oficial de Justiça. Cabimento. Artigo 870 do CPC. Ausência de pronta revelação de particularidade que recomende nomeação de avaliador. Recurso improvido’ (TJSP, 36ª Câm. Dir. Priv., AI 2161373-69.2024.8.26.0000, rel. Des. Arantes Theodoro, j. 18.06.2024).’

“Inconformado, o recorrente apresentou exceção de preexecutividade insistindo que, de boa-fé, vem depositando regularmente os valores controvertidos no bojo da mencionada ação revisional Proc. 1000496-64.2023.8.26.0306. Refuta a propalada inadimplência. Os cálculos periciais têm por escopo verificar a ocorrência de anatocismo. Pugna pela suspensão da execução e, obviamente, de eventual praceamento do imóvel, ex vi dos arts. 313, inc. V, e 921, inc. I, ambos do CPC (fls. 260/264 dos autos principais).

“Com acerto, a MMª Juíza a quo houve por bem afastar a exceção de pré-executividade apresentada pelo

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

executado nas fls. 260/264 dos autos, uma vez que a mera existência de ação revisional não impede que seja dado prosseguimento à ação de execução do título, que, ao que tudo indica, é certo líquido e exigível. Aliás, esta é a lição que se extrai do art. 784, § 1º, do Código de Processo Civil. Nesse sentido é a jurisprudência atual, vejamos: 'Direito Processual Civil. Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Suspensão da execução. Indeferimento. Recurso Não provido. Caso em exame. Trata-se de recurso contra decisão que indeferiu pedido de suspensão da execução de título extrajudicial até o trânsito em julgado da ação revisional em andamento. O juiz fundamentou que a existência de ação revisional não suspende a execução, pois o título é certo, líquido e exigível, conforme o art. 783 e 784 do CPC. A ação revisional foi julgada improcedente, não havendo concessão de efeito suspensivo ao recurso de apelação interposto. Questão em discussão. A questão em discussão consiste em saber se a propositura de ação revisional impede a execução do débito decorrente do mesmo contrato. Razões de decidir 5. O art. 784, § 1º, do CPC, prevê que a propositura de qualquer ação relativa a débito constante de título executivo não inibe o credor de promover a execução. A jurisprudência do STJ estabelece que a simples propositura da ação de revisão não inibe a caracterização da mora do autor. A suspensão da execução deve ser pleiteada por meio de embargos do devedor, conforme os requisitos do art. 919, § 1º, do CPC. A improcedência da ação revisional e a ausência de efeito suspensivo ao recurso de apelação confirmam a possibilidade de seguimento da ação de execução. Dispositivo e tese. Recurso não provido. V. Tese de

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

juízo: '1. A propositura de ação revisional não impede a execução do título; 2. A improcedência da ação revisional mantém a liquidez do título executado.'
Legislação e Jurisprudência Relevantes Citadas: Legislação CPC, art. 783 e 784. Jurisprudência STJ, REsp n. 1.380.870/SC, Rel. Min. Nancy Andrighi, 3ª Turma, j. 19/06/2018. TJSP, Agravo de Instrumento nº 2094293-64.2019.8.26.0000, Rel. Francisco Giaquinto, 13ª Câmara de Direito Privado, j. 16/10/2019. (TJSP; Agravo de Instrumento 2362367-16.2024.8.26.0000; Relator: Achile Alesina; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 02/12/2024)'. Logo, prossiga-se o feito, dando-se cumprimento às determinações da última decisão, notadamente a intimação do leiloeiro' (fls. 15/16).

"De acordo com entendimento consolidado pelo C. Superior Tribunal de Justiça, conquanto a exceção de preexecutividade seja incidente não previsto em lei, é cabível apenas quando atendidos simultaneamente dois requisitos, um de ordem material e outro de ordem formal, ou seja: é indispensável que a matéria invocada seja suscetível de conhecimento de ofício pelo juiz e que a decisão possa ser tomada sem necessidade de dilação probatória (Primeira Seção, REsp 1110925/SP, rel. Min. Teori Albino Zavascki, j. 22.04.2009).

"Na hipótese, as questões arguidas pelo executado dizem respeito à inexigibilidade da obrigação e do excesso na execução.

"E, verifica-se que as referidas matérias, típicas



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
8ª Câmara de Direito Privado

de defesa, foram veiculadas em sede de impugnação ao cumprimento de sentença, encontrando-se preclusas.”

2.- CONCLUSÃO - Daí por que se nega provimento ao recurso.

Theodoreto Camargo
RELATOR
Assinatura Eletrônica