



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000350288

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2048747-73.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ANDREA'S THOMAS & ISSA COSMÉTICOS LTDA, são agravados BRASC SHOPPING CENTERS S/A, FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS - FUNCEF, GUANTERA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, L.T.C. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e ADMINISTRADORA SHOPPING PATIO PAULISTA LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E ANDRADE NETO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

J.B. PAULA LIMA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

**Agravo de Instrumento nº 2048747-73.2025.8.26.0000 Comarca:
São Paulo - SP (7ª Vara Cível)**

Agravante: Andrea's Thomas & Issa Cosméticos Ltda

Agravados: Brasc Shopping Centers S/A e outros

Voto nº 31.416

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. CONTRATO DE LOCAÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Agravo de instrumento interposto pela executada contra decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade, sob o argumento de que o contrato de locação não constitui título executivo líquido e que a planilha de encargos não configura demonstrativo de débito, requerendo a extinção da execução; 2. O contrato escrito de locação constitui título executivo extrajudicial, sendo as verbas reclamadas previstas nas cláusulas contratuais, com liquidez dependente unicamente de cálculos aritméticos; 3. Impugnação ao valor apresentado deve ser suscitada em embargos à execução, não em exceção de pré-executividade, que exige prova documental inequívoca. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto pela executada, contra decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade.

Insurge-se a agravante, ora executada. Sustenta que o contrato de locação não é título executivo. Ainda, a planilha apresentada com os encargos acessórios devidos não configura efetivo demonstrativo de débito, nos termos do art. 798 do CPC. Sob o

fundamento da ausência de documentos essenciais a respeito da composição do débito, defende a iliquidez do débito e a extinção da execução.

Requer a concessão de efeito suspensivo e ao final o provimento do recurso para julgar procedente a exceção de pré-executividade e reconhecer a inépcia da petição inicial executória, com a extinção da execução.

Recebido o recurso sem a atribuição de efeito (fls. 297/298).

Resposta as fls. 302/313.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Insurge-se a agravante contra a decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade, nos termos seguintes (fl. 260):

“Fls. 203/210: As questões deduzidas na exceção são próprias de embargos à execução, por envolver discussão de matéria fático-probatória de cognição incompatível com a via escolhida, não sendo questões de ordem pública que prescindem de dilação nem havendo prova pré-constituída das alegações.

Rejeito a exceção de pré-executividade.”

No caso, a existência de título executivo hábil,

líquido, certo e exigível, como é requisito para o recebimento da petição inicial da execução, é matéria conhecível de ofício e pode ser tratada na via estreita da exceção de pré-executividade.

No entanto, embora a matéria alegada possa ser aduzida no incidente, não merece guarida a alegação de inexistência de título e de falta de liquidez.

É cediço que o instrumento de contrato de locação constitui título executivo extrajudicial (art. 784, inciso VIII, do CPC). No caso, as verbas reclamadas no processo executivo, inclusive os encargos comuns e específicos, estão especificamente previstos nas cláusulas contratuais (fls. 26/29), de sorte a atender aos requisitos legais, cuidando-se, no mais, de apuração do crédito com base em meros cálculos aritméticos.

Como já decidiu este Tribunal:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. Nulidade da execução. Alegação afastada. Título executivo extrajudicial líquido, certo e exigível preenchendo os requisitos previstos no artigo 784, inciso VIII, do Código de Processo Civil. Excesso de Execução. Aluguéis, acessórios e encargos da locação que encontram expressa previsão contratual e foram livremente pactuados entre as partes. Inteligência do art. 54 da Lei nº 8.245/91. Impugnação genérica de valores que não tem o condão de elidir a cobrança, mormente porque os valores mensais poderiam ter sido contestados oportunamente pela locatária, a

teor do que preconiza o referido art. 54, § 2º, da Lei de Locação. Eventual excesso de cobrança, ademais, que não restou demonstrado. Pretendida revisão das cláusulas contratuais que não tem espaço para discussão em sede de exceção de pré-executividade, por não estar embasada em qualquer dos dispositivos legais que tratam das nulidades que devem ser declaradas independentemente de medida própria, no caso, de ação de revisão contratual, ou mesmo nas hipóteses em que permitem a oposição de embargos à execução (Inteligência do artigo 803, do CPC). Ainda que assim não fosse, o crédito exequendo que ensejou a propositura da execução originou-se um ano antes do período de pandemia do Covid-19, não se podendo considerar os efeitos da pandemia como causa da inadimplência da locatária. RECURSO NÃO PROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2073155-65.2024.8.26.0000; Relator (a): Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/03/2024; Data de Registro: 27/03/2024)

Ademais, a planilha que instrui a ação executiva (fls. 70/71) discrimina minuciosamente as verbas exigidas, mês de competência, correção monetária, multa e juros.

Como salientado na decisão recorrida, eventual discordância sobre o crédito planilhado deve ser suscitada por meio de embargos à execução, via adequada, nos termos no art. 917, III, do CPC, pois demanda dilação probatória, incompatível com esta via incidental.

Ressalte-se que a exceção de pré -executividade tem por objeto afastar a certeza, liquidez ou a exigibilidade do título por meio de prova documental inequívoca, aqui inexistente.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Dessa forma, impõe-se a manutenção da decisão agravada, que rejeitou a exceção de pré-executividade, também pelos fundamentos aqui expressos.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

J. B. PAULA LIMA

— RELATOR —