



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000362805

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016694-79.2022.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante ELIZABETH DANI FERNANDES, é apelado SUELEN CRISTINA DA SILVA.

ACORDAM, em 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Julgaram prejudicado o recurso. V. U., declara voto convergente o 2º juiz.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 7 de abril de 2025

MOURÃO NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Apelação n. 1016694-79.2022.8.26.0576

Voto n. 34.262

Comarca: São José do Rio Preto (8ª Vara Cível)

Apelante: Elizabeth Dani Fernandes

Apelada: Suelen Cristina da Silva

MM. Juiz: *Túlio Marcos Faustino Dias Brandão*

Civil e processual. Contrato de locação não residencial. Ação de execução por quantia certa. Embargos à execução julgados parcialmente procedentes. Pretensão à reforma da sentença manifestada pela embargante.

Reconhecimento da nulidade do processo executivo, porque ausente título executivo (certo, líquido e exigível) — e nulla executio sine titulo —, matéria de ordem pública que pode ser conhecida em qualquer tempo e grau de jurisdição, inclusive de ofício.

PROCESSO EXECUTIVO EXTINTO. RECURSO PREJUDICADO.

I — Relatório.

Trata-se de apelação interposta por Elizabeth Dani Fernandes contra a sentença de fls. 491/498, que julgou parcialmente procedentes os embargos à execução oferecidos por Suelen Cristina da Silva, “*apenas para determinar seja abatido da dívida executada o montante depositado albuers (proc. 1064078-72.2021.8.26.0576 – fls. 67), e excluídos os honorários advocatícios convencionados (R\$ 3.960,11 – fls. 69 da execução)*”. As custas e despesas processuais foram divididas entre as partes, arbitrando-se “*os honorários advocatícios para os patronos de cada parte em R\$ 1.500,00*”.

Este recurso busca a reforma do *decisum*, “*para (i) determinar*

a validade e legitimidade da cobrança dos valores depositados nos autos da Ação Declaratória pela via executiva, afastando o entendimento de que devem ser abatidos da execução, bem como (ii) da validade da cobrança dos honorários advocatícios contratuais pactuados entre as Partes, nos termos da fundamentação supra” (fls. 519/531).

Contrarrazões a fls. 537/542, requerendo a manutenção do pronunciamento judicial hostilizado.

II – Fundamentação.

Esta apelação está prejudicada, uma vez que se impõe o reconhecimento da nulidade da execução, porque ausente título executivo (certo, líquido e exigível) – e *nulla executio sine titulo* –, matéria de ordem pública que pode ser conhecida em qualquer tempo e grau de jurisdição, inclusive de ofício.

O título executivo é requisito indispensável para toda e qualquer execução, dele se exigindo, ainda, que seja válido, certo, líquido e exigível, nos termos dos artigos 783 e 784, incisos I a XII, do Código de Processo Civil de 2015 (correspondentes aos artigos 585, incisos e I a VII, e 586 do Código de Processo Civil de 1973). Em outros termos: *nulla executio sine titulo*.

A propósito, Marcelo Lima Guerra ensina que o título executivo “*consiste na representação documental típica de crédito líquido, certo e exigível*”, tratando-se de uma “*mera “materialização”, pela via documental, de um crédito, materialização esta que desempenha uma dupla função, a saber, serve para permitir instaurar o processo executivo e para fixar os limites subjetivo (a quem diz respeito a execução) e objetivo (qual o direito a ser satisfeito) da atuação do juiz na prestação de tutela jurisdicional*”, enfatizando “*que a tipicidade da representação documental, em que*

consiste o título executivo, significa que as hipóteses legais de títulos executivos são taxativamente indicadas na lei, isto é, são constituídas pelo legislador segundo o princípio do numerus clausus” (Execução forçada. 2ª edição. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1995. Página 108).

Na lição de Cândido Rangel Dinamarco, *“sendo muito graves as medidas executivas e podendo conduzir ao definitivo desapossamento de bens ou à expropriação de bens do executado contra a sua vontade, a possibilidade de fazê-lo reduz-se aos casos estritamente previstos em lei: o elenco de títulos executivos, contido no Código de Processo Civil (arts. 584-585) constitui numerus clausus, ao qual em hipótese alguma é lícito ao intérprete acrescentar, sob pena de ilegítima violação da esfera de direitos do (suposto) devedor”*, não podendo sequer o próprio obrigado *“conferir executividade aos seus atos com que constitui ou reconhece dívida: a cláusula executiva, prestigiada no direito intermédio por influência germânica e ainda presente no direito alemão vigente (ZPO, § 794, (1), n. 5), é absolutamente incompatível com o sistema e, por isso, inadmissível”* (Execução Civil. 4ª edição. São Paulo: Malheiros Editores, 1994. Página 456).

No caso em exame, o locador ajuizou ação de execução por quantia certa em face da locatária, afirmando ser titular de crédito no montante de R\$ 94.229,90 (noventa e quatro mil, duzentos e vinte e nove reais e noventa centavos), oriundo de contrato de locação não residencial, constituído: (i) pela diferença dos aluguéis dos meses de agosto a novembro de 2021 (R\$ 15.561,12); pela multa contratual por rescisão antecipada (R\$ 15.138,45); pela multa por infrações contratuais (R\$ 45.415,23); e pelos honorários advocatícios contratuais (R\$ 15.704,98).

Ora, não é possível afirmar a certeza, liquidez e exigibilidade dessas verbas, bastando para chegar a essa conclusão que se considere que há controvérsia sobre se realmente existe diferença de aluguéis

e se as multas exigidas são ou não devidas (com óbvio repercussão nos honorários contratuais), bastando para chegar a essa conclusão que se considere que tais verbas são objeto de discussão em pretérita ação de conhecimento envolvendo as partes, a saber, a ação de rescisão de contrato de locação não residencial por culpa da locadora cumulada com pedido de revisão do contrato ajuizada pela locatária em face da locadora, na qual, aliás, foi depositado um dos aluguéis exigidos na execução, vencido em 30 de novembro de 2021 (vide petição inicial reproduzida a fls. 36/45).

Vale referir que nessa ação a locadora ofereceu reconvenção, postulando a condenação da locatária ao pagamento de da multa proporcional por rescisão antecipada; da multa por descumprimentos contratuais, a saber, falta de pagamento de despesas ordinárias (faturas de água e esgoto) e não constituição da garantia locatícia; e honorários advocatícios contratuais (vide contestação/reconvenção reproduzida a fls. 110/145), verbas que também estão sendo exigidas no processo executivo (vide petição inicial reproduzida a fls. 321/337).

Quanto aos aluguéis, há notícia de acordo entre as partes acerca do valor do aluguel na época da pandemia de COVID-19, que teria reflexo na determinação do valor do aluguel a partir de agosto de 2021 (vide notificação e contranotificação reproduzidas a fls. 73/79).

Ademais, a locadora afirma, nessa notificação que o aluguel mensal devido a partir de agosto de 2021 é de R\$ 15.744,04 (quinze mil, setecentos e quarenta e quatro reais e quatro centavos) (fls. 73), enquanto na petição inicial da ação de execução afirma que o aluguel mensal devido a partir de agosto de 2021 é de R\$ 14.408,13 (catorze mil, quatrocentos e oito reais e treze centavos) (fls. 327).

Nesse contexto, não socorre a embargada o inciso VIII, do artigo 784, do Código de Processo Civil, segundo o qual é título executivo extrajudicial “*o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio*”.

Corroborando o expendido, confirmam-se os seguintes julgados deste E. Tribunal de Justiça, *mutatis mutandis*:

EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE – Execução - Instrumento Particular de Promessa de Locação de Boxes – Pretensão de execução de multa por inadimplemento contratual – Necessidade de dilação probatória – Ausência de título executivo líquido, certo e exigível para a multa - Correto o acolhimento da exceção – Sentença mantida. Recurso não provido. (33ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1001266-93.2023.8.26.0100 – Relator Sá Moreira de Oliveira – Acórdão de 6 de setembro de 2023, publicado no DJE de 12 de setembro de 2023, sem grifo no original).

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - EMBARGOS A EXECUÇÃO - ALUGUÉIS E ENCARGOS - TERMO DE ASSUNÇÃO DE OBRIGAÇÕES - CLÁUSULA DE SUSPENSÃO DO PAGAMENTO NA HIPÓTESE DE DISCUSSÃO JUDICIAL SOBRE O VALOR DO ALUGUEL - ACORDO JUDICIAL ENTRE A LOCATÁRIA E A ATUAL LOCADORA EM AÇÃO REVISIONAL - NULIDADE DA EXECUÇÃO RECONHECIDA - EMBARGOS PROCEDENTES - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO. Comprovando os embargantes os fatos alegados, quais sejam: a discussão judicial acerca da validade da cláusula contratual atinente ao valor do aluguel, bem como o acordo entre a locatária e a atual locadora, em ação revisional, de rigor a procedência dos embargos opostos. (31ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 9093310-63.2007.8.26.0000 – Relator Paulo Ayrosa – Acórdão de 17 de agosto de 2010, publicado no DJE de 8 de setembro de 2010, sem grifo no original).

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. EMBARGOS À EXECUÇÃO. DESCARACTERIZAÇÃO DO TÍTULO EXECUTIVO. AUSÊNCIA DE LIQUIDEZ E CERTEZA. A cobrança da multa sob a alegação de descumprimento do contrato de locação exclusivamente residencial desviado para fim comercial, demanda dilação probatória, afastando a liquidez necessária à execução. **Recurso provido para a exclusão da multa.** (26ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1020064-23.2014.8.26.0196 – Relator Felipe Ferreira – Acórdão de 8 de outubro de 2015, publicado no DJE de 19 de outubro de 2015, sem grifo no original).

RECURSO – APELAÇÃO CÍVEL – LOCAÇÃO DE IMÓVEL –

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – AÇÃO DE EMBARGOS À EXECUÇÃO – LOCAÇÃO DE LOJA EM SHOPPING CENTER – Pretensão satisfativa de aluguéis, encargos da locação (rateio de IPTU, energia elétrica, ar condicionado, limpeza e outros) e fundo de promoção. Falta de especificação e comprovação pela locadora das obrigações cuja satisfação pretende na via executiva. Necessidade de exposição da composição dos encargos rateados, ademais da comprovação dos serviços de publicidade e da apuração do valor correto do aluguel. Incerteza e iliquidez da obrigação. Embargos à execução acolhidos para extinguir a execução, por nulidade de título. Sentença de improcedência mantida. Recurso de apelação não provido, majorada a verba honorária advocatícia sucumbencial da parte adversa, atento ao conteúdo do parágrafo 11 do artigo 85 do Código de Processo Civil. (25ª Câmara de Direito Privado – Apelação n. 1025197-59.2018.8.26.0114 – Relator Marcondes D'Ângelo – Acórdão de 20 de fevereiro de 2020, publicado no DJE de 26 de fevereiro de 2020, sem grifo no original).

Tendo em vista a solução conferida à lide, os ônus da sucumbência devem ser imputados à embargada, arbitrando-se a verba honorária em 20% (vinte por cento) do valor da causa (R\$ 23.760,67 – fls. 12), atualizado monetariamente pela tabela prática disponível no *site* deste E. Tribunal de Justiça, justificando-se o percentual máximo pela reduzida base de cálculo e duração da causa.

III – Conclusão.

Diante do exposto, de ofício, extingue-se o processo de execução, por ausência de pressuposto de constituição e de desenvolvimento válido e regular, ficando prejudicada a apelação, nos termos da fundamentação supra.

MOURÃO NETO

Relator

(assinatura eletrônica)

DECLARAÇÃO DE VOTO CONVERGENTE
VOTO N. 31.344

8ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto

Apelação n. 1016694-79.2022.8.26.0576

Apelante: Elizabeth Dani Fernandes

Apelada: Suelen Cristina da Silva

Vistos.

O meu voto também é pela extinção, de ofício, do processo de execução, por ausência de pressuposto de constituição e de desenvolvimento válido e regular, ficando prejudicada a apelação, tal como entendeu o eminente relator (SMN 34.262).

Como é sabido, "o art. 783 do CPC baseia a pretensão a executar no título executivo. A obrigação prevista neste documento, como se infere dos arts. 803, I, e 786, há de conjugar os atributos da certeza, da liquidez e da exigibilidade. Impõe-se o exame individual desses caracteres porque, em virtude de razões variadas, a simultânea reunião no título afigura-se contingente e accidental, exceto quanto à certeza. Em alguns casos, ao título faltará determinado atributo, inviabilizando a pretensão a executar - ao menos, por enquanto" (Araken de Assis, "Manual da execução", 19 ed., São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 2017, p. 219).

Com efeito, "cabe precisar as noções de certeza, de liquidez e de exigibilidade. Fez-se célebre a síntese de autor italiano: o título é certo quando não há dúvida acerca da sua existência; líquido, quando inexiste dúvida concernente ao seu objeto; e exigível, quando não se levantam objeções sobre sua atualidade. Nenhum rigor absoluto há nesses atributos, porém há títulos desprovidos de liquidez e de exigibilidade, ou de ambos, e, quanto à certeza, a despeito de mais profunda e intensa, porque respeita à existência da regra jurídica individualizada, varia de grau, consideravelmente, conforme a espécie do título, pois decorre de 'escolha política altamente discricionária do legislador'" (Araken de Assis, "Manual da execução", 19 ed., São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 2017, p. 219).

Pois bem.

No caso em exame, o contrato de locação apresentado não consubstancia obrigação certa, líquida e exigível.

Ora, conforme ponderou o relator, há controvérsia

relevante sobre se realmente existe diferença de aluguéis dos meses de agosto a novembro de 2021.

Não à toa, tais verbas são objeto de discussão na ação de conhecimento n. 1064078-72.2021.8.26.0576, envolvendo as mesmas partes. Nessa demanda, ajuizada pela locatária em face da locadora, busca-se a rescisão do contrato de locação não residencial por culpa da locadora em cumulação com pedido de revisão do contrato (fls. 36/320).

Importante consignar, ainda, que essa ação de conhecimento é anterior à presente execução e que nela a locadora ofereceu reconvenção (fls. 110/145), a fim de pedir a condenação da locatária ao pagamento de multa proporcional por rescisão antecipada, multa por descumprimentos contratuais e honorários advocatícios contratuais – parte dessas verbas são exigidas também nesta ação de execução (fls. 321/416).

Consoante apontou o relator, “quanto aos aluguéis, há notícia de acordo entre as partes acerca do valor do aluguel na época da pandemia de COVID-19, que teria reflexo na determinação do valor do aluguel a partir de agosto de 2021 (vide notificação e contranotificação reproduzidas a fls. 73/79). Ademais, a locadora afirma, nessa notificação que o aluguel mensal devido a partir de agosto de 2021 é de R\$ 15.744,04 (quinze mil, setecentos e quarenta e quatro reais e quatro centavos) (fls. 73), enquanto na petição inicial da ação de execução afirma que o aluguel mensal devido a partir de agosto de 2021 é de R\$ 14.408,13 (catorze mil, quatrocentos e oito reais e treze centavos) (fls. 327)”.

Dessa forma, restam ausentes os requisitos de certeza, liquidez e exigibilidade, na forma do artigo 783 do Código de Processo Civil, o que desautoriza o exercício da via executiva.

Posto isso, pelo meu voto, também julgo extinto, de ofício, o processo de execução, por ausência de pressuposto de constituição e de desenvolvimento válido e regular, restando prejudicada a apelação.

GILSON MIRANDA

2º juiz

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	8	Acórdãos Eletrônicos	SAMUEL FRANCISCO MOURAO NETO	2A5FF697
9	10	Declarações de Votos	GILSON DELGADO MIRANDA	2A6B954C

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1016694-79.2022.8.26.0576 e o código de confirmação da tabela acima.