



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000407633

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001665-15.2023.8.26.0459, da Comarca de Pitangueiras, em que é apelante EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SOARES SS LTDA, é apelado MARGARETE OLIVEIRA BENEVIDES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 37ª 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 AFONSO CELSO DA SILVA (Presidente) E SERGIO DA COSTA LEITE.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1001665-15.2023.8.26.0459

Apelante (s): Empreendimentos Imobiliários Soares Ss Ltda.

Apelado (a, s): Margarete Oliveira Benevides

Comarca: Pitangueiras – 2ª Vara

Juiz (a) de 1º Grau: Fabiano Mota Cardoso

Órgão de 2º Grau: 37ª Câmara de Direito Privado

Relator: JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO

Voto nº 32265

DIREITO CIVIL – OBRIGAÇÕES – ESPÉCIES DE CONTRATOS – COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – Execução de título extrajudicial – Contrato de compromisso de venda e compra de lote de terreno em loteamento – Sentença de extinção da execução – Indeferimento da petição inicial nos termos do art. 924, I, do CPC – Embora o contrato esteja assinado por duas testemunhas, nos termos do que dispõe o art. 784, III, do CPC, o regime legal resolutivo do negócio jurídico diante da mora do comprador/devedor é diverso, pelo procedimento da rescisão contratual da Lei 6.766/79 – A rescisão contratual prevista no art. 32 da Lei nº 6.766/79 exige constituição em mora – Inadequação da via eleita – Precedentes TJSP - Sentença mantida – **Recurso desprovido.**

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença proferida em 17/09/2024 (fls. 102), de relatório adotado, que indeferiu a petição inicial e julgou extinto o processo, sem resolução de mérito, nos termos do CPC, art. 924, I. Sem sucumbência.

Apelo do exequente (fls. 119/129) alegando, em síntese, que a exigência cobrada pelo juízo de primeiro grau exigindo a comprovação que se constitua em mora o apelado, nos termos do artigo 32 da Lei nº 6.677/79 e, ainda, a adoção do procedimento previsto no artigo 32-A da mesma lei, não prospera, pois o inciso III, do artigo 784 do CPC eleva à condição de título executivo extrajudicial o

documento particular assinado por duas testemunhas, e não se busca a rescisão contratual, mas sim o recebimento das parcelas em atraso e o cumprimento do ajuste celebrado. Pede provimento para modificação da sentença.

Sem contrarrazões (fls. 138).

É o relatório.

Recurso conhecido. Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal. Partes legítimas e regularmente representadas. A apelação, interposta em 23/09/2024, é tempestiva e preparada (fls. 130/131).

Às fls. 58 determinou o juízo *a quo* que o exequente se manifestasse acerca do inadimplemento da executada, em decisão assim fundamentada: *“Vistos. Trata-se de ação de execução de título extrajudicial, lastreada em compromisso de compra e venda de imóvel firmado entre as partes, em que a parte credora almeja o recebimento das contraprestações inadimplidas pela parte contrária, com base na Lei nº 6.766/79. Observo que a parte exequente não comprovou que constituiu o executado em mora, nos termos do artigo 32 da referida lei. Além disso, não comprovou que adotou o procedimento previsto no artigo 32-A do mesmo diploma. Observo que esta última providência foi prevista em contrato, de modo que caberia ao exequente, em caso de inadimplência, adotar o procedimento previsto no referido dispositivo e na cláusula VII do contrato. Assim, em tese, a dívida constante do contrato não é certa, líquida e exigível, pois caberia ao exequente, em tese, constituir ao devedor em mora para depois abater os débitos das parcelas pagas, restituindo do devedor o restante do montante pago. Em assim sendo, intime-se a parte credora através de seu advogado, via DJE, para que se manifeste, no prazo de 15 dias, sob pena de indeferimento da fase executiva instaurada, com fulcro no artigo 924, inciso I, do Código de Processo Civil. Int.”*

O apelante peticionou requerendo a reconsideração da decisão em razão da higidez do título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784,

III, do CPC, e do inadimplemento da executada (fls. 61/68).

Às fls. 218, o juízo *a quo* indeferiu o pedido de reconsideração e intimou a parte exequente para que se adequasse ao procedimento da rescisão contratual ou outro correlato, para valer-se dos direitos supostamente exigíveis no contrato, sob pena de indeferimento da fase executiva instaurada, com fulcro no artigo 924, inciso I, do Código de Processo Civil.

Contra referida decisão foi interposto agravo de instrumento, nº 2340706-78.2024.8.26.0000, que restou não conhecido por acórdão assim ementado:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Decisão que determinou manifestação da credora sob pena de indeferimento da fase executiva – Como o pedido de reconsideração não suspende nem interrompe prazo recursal, intempestivo está este recurso – Precedentes dessa c. Câmara e do C. STJ – Decisão mantida. Recurso não conhecido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2244004-70.2024.8.26.0000; Relator (a): José Wagner de Oliveira Melatto Peixoto; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pitangueiras - 2ª Vara; Data do Julgamento: 20/08/2024; Data de Registro: 20/08/2024).

Na sequência, foi prolatada sentença que indeferiu a petição inicial e julgou extinta a execução, assim fundamentada: *“Fls. 90/91: INDEFIRO o pedido de reconsideração, eis que se não bastasse não ter sido conhecido o agravo de instrumento interposto, conforme noticiado pelo próprio exequente, nos termos do artigo 505, do CPC, é vedado que o Juiz decida novamente questões que anteriormente já foram objeto de apreciação. Assim, considerando-se não terem sido atendidas as determinações de fls. 58 e 70, INDEFIRO A PETIÇÃO INICIAL, porque não comprovado o atendimento dos termos dos artigos 32 e 32-A, da Lei nº*

6.766/79, *JULGO EXTINTO o feito, com espeque no artigo 924, I, do CPC*”.

As partes firmaram, em 07/06/2022, “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra”, tendo por objeto um terreno com destinação residencial/empresarial, situado na comarca de Pitangueiras – SP, composto pelo Lote nº 07 da quadra nº 08 do loteamento residencial/comercial Jardim Santa Felicidade (fls. 14/30).

Vê-se que, inicialmente, o juízo *a quo* admitiu a execução extrajudicial por instruída a petição inicial com o contrato, que está assinado pelas partes e por duas testemunhas (fls. 37/38), satisfazendo o requisito contido no art. 784, III, do CPC/2015.

Todavia, há particularidades no negócio jurídico objeto do contrato que vão além da admissão do retro enfocada natureza executiva do contrato.

No caso dos autos, foi pactuado compromisso de compra e venda de imóvel loteado vendido em prestações, sujeito por essa natureza à aplicação do CDC, art. 53, e no particular da regra contida no art. 32 da Lei nº 6.766/79, cujo desate não o é por execução extrajudicial, exigível, *ex vi legis*, ação de rescisão contratual:

“Art. 32. Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

§ 2º Purgada a mora, convalescerá o contrato.

§ 3º - Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao Oficial do Registro o cancelamento da averbação.”

Na lição de Arnaldo Rizzardo: “o compromisso de compra e venda possui os mesmos pressupostos de qualquer contrato - capacidade das partes, objeto lícito e forma prescrita ou não proibida em lei -, mas com a condição de as partes se obrigarem a concluir outro negócio jurídico ou principal num futuro estabelecido, após cumpridas as obrigações assumidas no ato”, e continua, “Propondo-se alguém a concluir contrato ou outro negócio, está incluída a obrigação de fazer na relação bilateral” (Promessa de compra e venda e parcelamento do solo urbano: Leis 6.766/79 e 9.785/99. 6ª ed., rev., e ampl. de acordo com o Novo Código Civil - Editora Revista dos Tribunais: São Paulo. 2003. p. 82).

Também nesse sentido: “Não constitui título executivo o documento em que se consigna obrigação, cuja existência está condicionada a fatos dependentes de prova. É o que ocorre quando consista em contrato em que o surgimento da obrigação de uma das partes vincule-se a determinada prestação da outra. Necessidade, para instaurar-se o processo de execução, de que o exequente apresente título do qual, por si só, deflua a obrigação de pagar. Impossibilidade de a matéria ser remetida para apuração em eventuais embargos, que estes se destinam a desconstituir a título anteriormente apresentado e não a propiciar sua formação” (RSTJ 47/287).

Assim sendo, e por também não ter havido constituição em mora, inadequada é a via eleita pelo apelante para satisfação de seu crédito.

Nesse sentido, precedentes da Corte:

“Ação de execução – Compromisso particular de venda e compra de lote de terreno – Extinção sem análise do mérito

por inadequação da via eleita – Cabimento – Peculiaridade do caso – Singularidade quando à questão de fato – Hipótese em que a demanda executiva foi lastreada por instrumento contratual de relação jurídica regida pela Lei nº 6.766/79 – Procedimento específico incompatível com a via executiva – Obrigação sinalagmática sem força executiva imediata – Inexistência de título executivo e inadequação da via eleita – Reconhecimento – Precedentes jurisprudenciais – Sentença mantida – RITJ/SP, artigo 252 - Assento Regimental nº 562/2017, artigo 23. Recurso não provido” (TJSP; Apelação Cível 1000927-40.2017.8.26.0264; Relator (a): Henrique Rodriguero Clavasio; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itajobi - Vara Única; Data do Julgamento: 19/05/2021; Data de Registro: 17/05/2021).

“EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – EMBARGOS DO DEVEDOR – Compromisso de venda e compra de lote de terreno – Execução para pagamento das parcelas devidas pelo comprador – Inadequação da via eleita – Procedimento especial, previsto na Lei nº 6.766/79, art. 32, que torna inadequada a via executiva – Embargos acolhidos – Extinção da execução – Sentença reformada – Recurso provido” (TJSP; Apelação Cível 1003287-32.2017.8.26.0236; Relator (a): Mario de Oliveira; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ibitinga - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/10/2019; Data de Registro: 03/10/2019).

“EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – TERMO DE REPACTUAÇÃO DE FORMA DE PAGAMENTO EM

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS – LOTE DE TERRENO - Sentença que julgou extinto o processo de execução por ausência de título executivo. CABIMENTO: A execução não está amparada em título executivo extrajudicial, nos termos do art. 585, II do CPC/73 (art. 784, III do NCPC). Incidência da Lei nº 6.766/79 – Art. 32 – Contrato de compra e venda de lote de terreno que não se presta a amparar processo de execução. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO” (TJSP; Apelação Cível 1000436-25.2015.8.26.0160; Relator (a): Israel Góes dos Anjos; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de Descalvado - 2ª Vara; Data do Julgamento: 26/07/2016; Data de Registro: 29/07/2016)

“EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Compromisso de compra e venda de lote urbano. Incidência da Lei nº 6.766/79 que afasta a subsunção da hipótese ao disposto no art. 585, II, do CPC/1973 (correspondente ao atual art. 784, II e III, do CPC/2015. Extinção sem resolução do mérito mantida (art. 267,

VI, do CPC/1973; art. 485, VI, do CPC/2015). Recurso desprovido.” (Apelação nº 0000442-49.2015.8.26.0160, rel. Des.

RÔMOLO RUSSO, j. em 12.4.2016, da c. 7ª Câmara de Direito Privado).

Nessa quadra, a sentença segue mantida também por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Anoto, por fim, entendimento pacífico de que o órgão julgador não está obrigado a citar todos os artigos de lei ordinária, infraconstitucional, ou da Constituição Federal para fins de prequestionamento, no



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que se consideram automaticamente prequestionadas todas as disposições legais discutidas nos autos.

Na temática o Colendo Superior Tribunal de Justiça estabelece que: *“São numerosos os precedentes nesta Corte que tem por ocorrente o prequestionamento mesmo não constando do corpo do acórdão impugnado a referência ao número e à letra da norma legal, desde que a tese jurídica tenha sido debatida a apreciada”*(Rec. Esp. 94.852, SP, Rel. Min. Fontes de Alencar, DJ 13.09.99, pg.1088).

Diante do exposto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso.**

JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO
Relator
(assinatura eletrônica)