



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000425085

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2048139-75.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes YUSIF ALI CHAHIN e ELZA REGINA RECHE CHAHIN, são agravados ESPÓLIO DE AGOSTINHO RIBEIRO NETO e MANOEL MONTEIRO RIBEIRO NETO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° 27.959

AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 2048139-75.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO (1ª VARA CÍVEL — F.R. TATUAPÉ)

AGRAVANTES: YUSIF ALI CHAHIN e ELZA REGINA RECHE CHAHIN

AGRAVADOS: ESPÓLIOS DE AGOSTINHO RIBEIRO NETO e de MANOEL MONTEIRO RIBEIRO NETO

INTERESSADA: MARIA DA LUZ MONTEIRO

JUIZ DE PRIMEIRO GRAU: FÁBIO ROGÉRIO BOJO PELLEGRINO

PROCESSUAL CIVIL - Locação - Imóvel comercial - Inadimplemento de aluguéis e encargos - Ação de execução de título extrajudicial proposta contra os fiadores - Decisão de primeiro grau que rejeita exceção de pré-executividade - Agravo interposto pelos executados - Ausência de título executivo extrajudicial não verificada - Decisão mantida - Recurso desprovido

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra decisão de fls. 170/171 de origem.

Sustentam os executados que “o Magistrado “a quo” diante a exceção postulada, deveria de regra sobrestar a execução até o efetivo julgamento da ação anulatória - conexão por prejudicialidade ou continência”.

O pedido de efeito suspensivo foi indeferido.

Os agravados apresentaram contraminuta.

É o relatório.

Consta dos autos que os agravados alugaram um imóvel comercial para Samir Chahin, figurando os agravantes como fiadores no contrato de locação.

Alegando inadimplência, os locadores ajuizaram a presente ação de execução de título extrajudicial apenas contra os fiadores buscando obter o pagamento da quantia de R\$ 117.998,36, a qual incluía alugueres inadimplidos e IPTU até a data da entrega das chaves, mais honorários e multas previstas nas cláusulas 6ª e 15ª do contrato.

Posteriormente, os locadores emendaram a inicial para excluir do pedido o pagamento da multa prevista na cláusula 15ª do contrato, passando a ser de R\$ 75.923,41 o valor do débito exequendo (fls. 42/46 de origem).

Antes, porém, do recebimento da emenda da inicial, mas posteriormente ao protocolo desta, os executados compareceram

espontaneamente e apresentaram exceção de pré-executividade alegando ausência de título executivo, por não ser a dívida certa, líquida e exigível (fls. 61/64 de origem).

Os executados sustentam que contra os locadores, ora agravados, foi ajuizada pelo locatário, há mais de um ano, ação de rescisão de contrato de locação cumulada com cobrança de multa contratual e indenizações por danos materiais e morais (processo nº 007129-15.2023.8.26.0008), em virtude de “*imprestabilidade do telhado, de suas calhas, condutores e falhas na estrutura (rachaduras) que possibilitaram a total infiltração de água na totalidade do imóvel, objeto da locação*” (fls. 66/97 de origem).

A emenda da inicial foi recebida a fl. 146 de origem, sobrevindo impugnação pelos exequentes (fls. 151/163 de origem) e a decisão de fl. 166 de origem, que reconheceu a conexão das ações e determinou a redistribuição ao juízo prevento (“*Vistos. Em que pese a distribuição livre da presente demanda a este Juízo, reconheço o risco de decisão conflitante com a ação de rescisão contratual de aluguel c.c. indenização, em trâmite na 1ª Vara Cível deste Foro Regional (processo nº 1007129-15.2023.8.26.0008), pois ambas as ações são relativas ao mesmo ato jurídico - nos termos do artigo 55 do Código de Processo Civil. Considerando que, em 05/05/2023, a ação de rescisória foi distribuída, e a presente demanda restou distribuída em 15/03/2024, o Juízo da 1ª Vara Cível se tornou prevento. Posto isso, determino a redistribuição da presente ação ao Juízo da 1ª Vara Cível deste Foro Regional, com as cautelas de estilo e nossas homenagens Int.*”).

Após a redistribuição, foi proferida a decisão recorrida, assim redigida: “1) Fls. 42/60: recebo como aditamento à petição inicial. 2) Exceção de pré-executividade (fls. 61/145): pretende a parte exequente o recebimento dos locativos dos meses fevereiro a maio de 2023 do imóvel locado sito a Av. Dr. Eduardo Cotching, nº 1740, cujos executados foram fiadores (contrato de locação às fls. 16/23). Tramita nesta Vara o feito nº 1007129-15.2023.8.26.0008, movido pelo locatário SAMIR, pleiteando: a) autorização judicial para a desocupação imediata do imóvel em abril de 2023, pedido que restou prejudicado diante da desocupação ocorrida em 09/05/2023; b) Resolução contratual por culpa dos locadores, com isenção do pagamento da multa contratual e recebimento de multa cominatória de três alugueres; e c) indenização por danos morais. Como se verifica acima, qualquer que seja o resultado do processo de conhecimento, não ensejará isenção dos locativos até a data da desocupação, pois não é objeto do pedido. Nestes termos, rejeito a Exceção de pré-executividade, pois, a princípio, o título apresentado está apto a embasar a execução. 3) Verifico que o prazo para oferecimento de Embargos à Execução, contado a partir do comparecimento espontâneo, maio de 2024, já se esgotou, o CPC 239. §1º. Manifeste-se a parte exequente quanto ao prosseguimento do feito, solicitando útil movimentação processual, no prazo de 15 (quinze) dias úteis. No silêncio, certifique-se e arquivem-se os autos. Int.”.

A exceção de pré-executividade é modalidade de defesa na qual pode o executado alegar, por meio de simples petição, vícios lastreados em matérias de ordem pública, passíveis de reconhecimento até mesmo de ofício.

Por essa razão, não há possibilidade de dilação probatória, exigindo-se, portanto, para sua apreciação, a existência de

prova pré-constituída, de modo que, se for necessária a dilação probatória, deverá o executado opor embargos à execução.

Em um primeiro momento, razão assistia aos executados, situação que, todavia, não se manteve após a emenda da inicial.

Melhor esclarecendo, analisando a exceção de pré-executividade apenas com vistas ao contido na inicial, de fato os exequentes não tinham título executivo extrajudicial, pois o débito exequendo continha a inclusão da multa prevista na cláusula 15ª do contrato, que também está sendo objeto de discussão nos autos da ação de rescisão contratual proposta pelo locatário. Diante disso, a dívida mencionada na inicial não era, ao menos em parte, líquida, certa e exigível.

Ocorre, no entanto, que os exequentes emendaram a inicial para excluir do pedido referida multa. Ao assim proceder, fazendo constar da execução tão somente os valores devidos a título de aluguel e encargos locatícios, incluindo apenas a multa por inadimplemento dessas despesas, o título extrajudicial de que dispõem os locadores se mostra, a princípio, líquido, certo e exigível, razão pela qual não há que se falar em ausência de título executivo ou mesmo em suspensão da execução, como observado na decisão recorrida.

Ante o exposto, o voto é no sentido de se negar provimento ao agravo.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator