



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000427546

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005326-52.2019.8.26.0229, da Comarca de Hortolândia, em que é apelante EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS JARDIM NOVO CAMBUÍÁ LTDA., são apelados LAERTE PEREIRA DO NASCIMENTO (NÃO CITADO), TEREZINHA PEREIRA DO NASCIMENTO DE OLIVEIRA (NÃO CITADO), ANTONIO DE OLIVEIRA FILHO (NÃO CITADO) e IVONE DOS SANTOS NASCIMENTO (NÃO CITADO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente) E ISSA AHMED.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

L. G. COSTA WAGNER
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 25.854

Apelação nº 1005326-52.2019.8.26.0229

Apelante: Empreendimentos Imobiliários Jardim Novo Cambuí Ltda.

**Apelado: Laerte Pereira do Nascimento, Terezinha Pereira do Nascimento de Oliveira,
Antonio de Oliveira Filho e Ivone dos Santos Nascimento (Não citados)**

Comarca: Hortolândia (3ª Vara Cível)

APELAÇÃO. AÇÃO MONITÓRIA. INDEFERIMENTO DA INICIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. LOTE DE TERRENO. CONTRATO COM EFICÁCIA EXECUTIVA. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame: Recurso de apelação interposto pela autora contra sentença que extinguiu ação monitória sem julgamento do mérito, por indeferimento da petição inicial. A ação visava a obrigação de fazer consistente na lavratura e outorga de escritura pública de venda e compra de imóvel, com base em contrato firmado entre as partes.

II. Questão em Discussão: Verificar se é possível o ajuizamento de ação monitória com base em título executivo extrajudicial, conforme art. 700, III, do CPC, ou se deveria ter sido ajuizada ação de execução de título extrajudicial ou ação de conhecimento.

III. Razões de Decidir: Autora que visa o cumprimento de obrigação de fazer prevista em contrato firmado entre as partes, conforme art. 700, III, do CPC. O contrato firmado entre as partes, assinado por duas testemunhas, constitui título executivo extrajudicial, mas é admissível a ação monitória, conforme art. 785 do CPC, que permite optar pelo processo de conhecimento. A opção pelo rito monitório não limita o direito de defesa do devedor. Precedentes do STJ e deste Tribunal. Anulação da sentença e prosseguimento da ação monitória.

IV. Tese de julgamento: 1. É lícito ao detentor de título executivo extrajudicial propor ação monitória visando cumprimento de obrigação de fazer. 2. A existência de título executivo extrajudicial não impede a escolha pelo processo de conhecimento e o rito monitório.

RECURSO PROVIDO.

I - Relatório

Trata-se de recurso de apelação interposto pela Empreendimentos Imobiliários Jardim Novo Cambuí Ltda, em face da sentença de fls. 45/46, proferida nos autos da ação monitória, promovida contra Laerte Pereira do Nascimento, Ivone dos Santos Nascimento, Terezinha Pereira do Nascimento de Oliveira e Antonio de Oliveira Filho.

A ação foi julgada extinta, sem julgamento do mérito, pelo indeferimento da petição inicial, nos termos dos arts. 321, parágrafo único, e 485, I, do CPC, sem condenação em sucumbência por falta de litigiosidade, mas com condenação ao pagamento das custas processuais.

A sentença foi disponibilizada no DJe de 09/10/2019 (fls. 47).

Recurso tempestivo. Preparo recolhido (fls. 56/58). Autos digitais, porte de remessa e de retorno dispensado conforme art. 1.007, §3º, do CPC.

A Autora requer a anulação da sentença. Alega que a ação monitória pretende a obrigação de fazer consistente na lavratura e outorga de escritura pública de venda e compra de imóvel, com fulcro no art. 700, III, do CPC. Aduz que as partes firmaram compromisso de compra e venda de lote de terreno, pago de forma parcelada pelos Réus, conforme cláusula 9ª, após trinta dias do pagamento integral, os compradores deveriam comparecer na sede da vendedora para lavratura e outorga da escritura pública, porém, os Réus não providenciaram o registro da escritura. Requer a expedição de mandado para que os Réus cumpram a obrigação assumida para lavratura de escritura e posterior registro na matrícula do imóvel e sua condenação sucumbencial. Sustenta que é possível a ação monitória visando obrigação de fazer nos termos do art. 700, III, do CPC, tratando-se de obrigação certa e com termo fixado em contrato. Requer a anulação da sentença para prosseguimento do feito com a expedição do mandado para cumprimento da obrigação.

Não houve a citação de todos os réus e não foram apresentadas contrarrazões.

É a síntese do necessário.

II – Fundamentação

O recurso comporta provimento.

Adoto o relatório da sentença:

Cuida-se de Monitória, promovida por Empreendimentos Imobiliários Jardim Novo Cambuí Ltda. em face de Antonio de Oliveira Filho.

Determinada a emenda à petição inicial nos termos dos artigos 139, inciso IX, 317, 321 e 352, todos do Código de Processo Civil, sob pena de extinção (pág. 40), a parte requerente deixou de cumprir com o quanto determinado.

A decisão de fls. 40, intimou a Autora a esclarecer a propositura de ação monitória porque não estavam presentes os requisitos da ação, determinando a adequação do pedido e causa de pedir para ação de obrigação de fazer.

A Autora peticionou às fls. 42/44, esclarecendo que com o novo Código de Processo Civil, nos termos do art. 700, III, do CPC, era possível a propositura de ação monitória para adimplemento de obrigação de fazer prevista em contrato assinado entre as partes.

Sobreveio a sentença guerreada que indeferiu a inicial e julgou extinta a ação.

Dispõe o art. 700 do CPC que:

Art. 700. A ação monitória pode ser proposta por aquele que afirmar, com base em prova escrita sem eficácia de título executivo, ter direito de exigir do devedor capaz:

I - o pagamento de quantia em dinheiro;

II - a entrega de coisa fungível ou infungível ou de bem móvel ou imóvel;

III - o adimplemento de obrigação de fazer ou de não fazer.

Na inicial, a Autora narrou que é loteadora do loteamento “Jardim Novo Cambuí”, em 19/03/2010, firmou com os réus compromisso de venda e compra do lote de terreno nº 23, quadra U do referido loteamento, o preço pactuado foi quitado de forma parcelada, ocorrendo o adimplemento integral em 03/12/2018, entretanto, os Réus não cumpriram a cláusula 9º do contrato, porque não providenciaram a transferência da propriedade para sua titularidade, apesar de inúmeras tentativas de contato para tal finalidade. Alegou que a obrigação dos compradores Réus em providenciar a transferência de propriedade para seu nome por meio de comparecimento em cartório de notas para lavratura de escritura pública e respectivo registro na matrícula do imóvel está prevista na cláusula 9ª do contrato firmado entre as partes, Aduziu que a não transferência causa prejuízos a Autora em relação a tributos e taxas incidentes sobre o imóvel.

Pleiteou a expedição de mandado monitório para que os réus cumpram a obrigação de “comparecer em cartório de notas de sua preferência para lavratura de escritura pública, efetuando-se imediatamente após, o seu registro às margens da matrícula do imóvel em questão, junto ao cartório de registro de imóveis competente, conforme disposto na 'Cláusula IX' do Contrato, ou leve a registro o contrato e posteriores cessões, acompanhado da competente prova de quitação, a ser entregue pela Autora, nos termos do artigo 26, §6º, da Lei 6.766/1979, tudo no prazo de 15 (quinze) dias conforme estabelece o art. 701 do CPC, e mediante contato direto com a Autora por qualquer meio, sob pena de multa diária a ser fixada por Vossa Excelência, nos termos do artigo 536, §1º, do CPC”.

A autora juntou o contrato de compromisso de compra e venda assinado pelas partes às fls. 14/31, bem como o extrato que indica o pagamento de todas as parcelas (fls. 32/33).

Verifica-se que prova escrita juntada às fls. 14/31 se trata do contrato firmado entre as partes e que também foi assinado por duas testemunhas, assim tem eficácia de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, III, do CPC, de modo que a obrigação de fazer pretendida poderia ser executada nos termos do art. 815 e ss do CPC.

A questão cinge-se em saber se existindo título executivo extrajudicial é possível o ajuizamento de ação monitória com fulcro no art. 700, III, do CPC ou se deveria ter sido ajuizada ação de executiva de título extrajudicial visando o cumprimento de obrigação de fazer nos termos dos arts. 784, III, e 815 do CPC.

Respeitado o entendimento do MM Juízo de primeiro grau, o documento de fls. 14/31, qual seja, o contrato firmado entre as partes e assinados por duas testemunhas, na qual consta expressamente a obrigação de lavratura da escritura pública e registro na matrícula do imóvel, é hábil a ensejar a ação monitória visando o cumprimento de obrigação de fazer.

O referido documento constitui documento escrito, que embora seja provido de eficácia executiva, é prova hábil a ensejar a presente ação monitória, o que impõe a anulação da sentença.

Com efeito, é plenamente admissível que o credor que aparentemente dispõe de título executivo extrajudicial, consubstanciado no documento particular assinado pelo devedor e duas testemunhas (art. 783, III, do CPC) opte pelo ajuizamento da ação monitória ou mesmo a ação de obrigação de fazer pelo rito do procedimento comum.

A opção pelo rito monitório não implica limitação ao direito de defesa do devedor, sendo, ao contrário, mais benéfico a este, pois seu patrimônio não é imediatamente atingido.

Além disso, há que se ressaltar que o Código de Processo Civil, no art. 785, pacificou a questão ao consignar expressamente que *“a existência de título executivo extrajudicial não impede a parte de optar pelo processo de conhecimento, a fim de obter título executivo judicial”*.

Nesse sentido já se decidiu o Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO REGIMENTAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA COM PACTO ADJETO DE RESERVA DE DOMÍNIO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. INTERESSE PARA PROPOR AÇÃO MONITÓRIA AO INVÉS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO. 1. A jurisprudência desta Corte entende que é possível a propositura de ação monitória pelo detentor de título executivo para perseguir seus créditos, uma vez que o referido procedimento não traz maiores prejuízos ao réu. 2. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg nos EDcl no AREsp 118.562/RS, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 02/06/2015, DJe 09/06/2015).

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO. AÇÃO MONITÓRIA. AJUIZAMENTO. POSSIBILIDADE. INTERESSE DE AGIR. EXISTÊNCIA. SÚMULA N. 83/STJ. AGRAVO IMPROVIDO. 1. De acordo com o entendimento desta Corte Superior, é possível ao credor possuidor de título executivo extrajudicial ajuizar ação monitória para a respectiva cobrança. Precedentes. Incidência da Súmula 83/STJ. 2. Agravo regimental improvido. (AgRg no AREsp 606.420/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/02/2015, DJe 11/02/2015).

No mesmo sentido é o entendimento desta Corte Paulista:

Apelação. Ação monitória. Sentença de improcedência pela inadequação da via eleita. Contrato firmado entre as partes, contendo a assinatura de duas testemunhas. É lícito ao detentor de título executivo extrajudicial propor ação monitória para a cobrança de seu crédito. Faculdade do credor (art. 785 do CPC). Precedentes do STJ e do TJSP. A tentativa de quitação da dívida pelo devedor, após o seu vencimento, com a entrega de cheque, não presume novação da dívida (art. 361 do CC). Natureza pro solvendo do cheque (art. 62 da Lei 7.357/1985). Documento escrito hábil a ensejar a ação monitória, constando expressamente os valores a serem pagos pelo devedor. Empresa ré citada na pessoa do sócio, por oficial de justiça, que não apresentou embargos monitórios. Ré revel. Aplicação dos efeitos da revelia. Valor devido. Sentença reformada. Sucumbência alterada. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 0051569-75.2016.8.26.0100; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 12ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/02/2021; Data de Registro: 26/02/2021).

AÇÃO MONITÓRIA FUNDADA EM CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EDUCACIONAIS. ALEGAÇÃO DE FALTA DE INTERESSE PROCESSUAL, POR INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA, QUE NÃO SE SUSTENTA, PORQUANTO A EXISTÊNCIA DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL NÃO IMPEDE A PARTE DE OPTAR PELO PROCESSO DE CONHECIMENTO, A FIM DE OBTER TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL, DE ACORDO COM O ART. 785 DO CPC. INEXISTÊNCIA DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO QUE NÃO ENSEJA A NULIDADE DA SENTENÇA, PORQUANTO A APELANTE PERMANECEU SILENTE SOBRE A CONTRAPROPOSTA APRESENTADA PELO APELADO QUE, ADEMAIS, MANIFESTOU DESINTERESSE PELA REFERIDA AUDIÊNCIA. POSSIBILIDADE DE COMPOSIÇÃO EXTRAJUDICIAL QUE NÃO SE VERIFICOU NO PRESENTE CASO. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1000096-24.2019.8.26.0651; Relator (a): Alberto Gosson; Órgão Julgador: 22ª Câmara de Direito Privado; Foro de Valparaíso - 1ª Vara; Data do Julgamento: 27/11/2020; Data de Registro: 27/11/2020).

Ação monitória – Prestação de serviços escolares – Sentença de extinção do processo sem resolução do mérito, por falta de interesse de agir – É possível a propositura de ação monitória pelo detentor de título executivo extrajudicial – Faculdade do credor – Precedentes do STJ e do TJSP – Anulação da sentença – Julgamento nos termos do art. 1.013, §3º, inc. III, do CPC – Prova documental que demonstra a existência da obrigação e a evolução da dívida – Recurso provido, para julgar procedente o pedido monitório, condenando o réu ao pagamento do débito indicado na exordial e ao pagamento das custas, despesas processuais e verba honorária de 10% do valor da condenação. (TJSP; Apelação Cível 1009766-10.2017.8.26.0602; Relator (a): Marco Fábio Morsello; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/07/2020; Data de Registro: 20/07/2020)

AÇÃO MONITÓRIA Interesse de agir É lícito ao detentor de título executivo extrajudicial propor ação monitória para a cobrança de seu crédito Ausência de vedação legal e de prejuízo para o réu Sentença reformada, a fim de determinar o regular prosseguimento do feito - RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1009011-21.2019.8.26.0309; Relator (a): Renato Rangel Desinano; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/02/2020; Data de Registro: 13/02/2020).

Ação monitória - extinção da ação sem julgamento do mérito, por falta de interesse de agir - ação monitória com base em título executivo - possibilidade - rito do procedimento monitório que é uma faculdade do credor - extinção afastada - sentença anulada - Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 0051962-79.2011.8.26.0001, 16ª Câmara de Direito Privado, Rel. Coutinho de Arruda, j. 16/02/2016).

Acresça-se que o contrato firmado entre as partes previa expressamente, na cláusula IX que decorridos trinta dias da quitação integral do preço, os compradores deveriam comparecer a sede da vendedora para agendar data, horário e local para a lavratura da escritura pública (fls. 23)

Portanto, os documentos apresentados são suficientes para comprovar a existência de relação jurídica entre as partes e que o preço pactuado foi quitado pelos compradores réus, tornando exigível o disposto na cláusula 9ª do contrato.

Em resumo, de rigor a anulação da sentença, determinando-se o prosseguimento da ação.

III - Conclusão

Diante do exposto, pelo meu voto, conheço e **dou provimento** ao recurso.

L. G. Costa Wagner

Relator