



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429895

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2388853-38.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante IGREJA MUNDIAL DO PODER DE DEUS, é agravada ALEXANDRINA MARCO CAPDEVILA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO NÃO PROVIDO. V.U.***, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

★

VOTO N° : 34.001
AGRAVO N° : 2388853-38.2024.8.26.0000
COMARCA : SÃO PAULO - CENTRAL — 12ª VARA CÍVEL
AGRAVANTE : IGREJA MUNDIAL DO PODER DE DEUS
AGRAVADA : ALEXANDRINA MARCO CAPDEVILA
JUÍZA : ISABELA CANESIN DOURADO FIGUEIREDO COSTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de Título Extrajudicial. Contrato de locação de bem imóvel não residencial. DECISÃO que rejeitou a Impugnação oposta pela executada. INCONFORMISMO deduzido no Recurso. EXAME: Alegação de pagamento parcial da dívida que, no caso, não consubstancia matéria de ordem pública. Divergência quanto ao valor devido em razão dos encargos contratuais. Excesso de execução que demanda dilação probatória, passível de arguição em sede de Embargos à Execução. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Execução de Título Extrajudicial, que a agravada move contra a agravante, proferida pela MMª. Juíza “*a quo*” na fl. 371 dos autos principais.

Argumenta a agravante, em resumo, que a matéria em causa é de ordem pública e pode ser arguida a qualquer tempo; comprovou o pagamento dos locativos mensais referentes aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2020, bem como janeiro, março e abril de 2021; deve ser reconhecido o excesso de execução, sob pena de enriquecimento sem causa da exequente (fls. 1/17).

Recebido o Recurso com o efeito suspensivo, mas apenas para impossibilitar o levantamento de eventual quantia depositada nos autos pela agravante ou bloqueada em suas contas bancárias (fl. 101), a agravada apresentou contraminuta pugnando pela manutenção da r. decisão (fls. 105/109).

É o relatório.

Cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos da Execução de Título Extrajudicial, que a agravada move contra a agravante, proferida pela MMª. Juíza “*a quo*” nos termos seguintes:

“...Ante o exposto, REJEITO a Impugnação apresentada, pois intempestiva e estabeleço como devido ao polo exequente o valor de R\$ 44.447,44. Providencie o executado o pagamento, no prazo de 15 dias, sob pena de sofrer as conseqüências legais. Intime-se.” (“sic”, fl. 371 dos autos principais).

Embora o teor das razões recursais, a r. decisão agravada não comporta a pretendida reforma.

Ao que se colhe dos autos, a exequente moveu a Execução de Título Extrajudicial fundada em contrato de locação de imóvel não residencial (fls. 1/3 dos autos principais). A executada foi citada por carta com Aviso de Recebimento, juntado aos autos no dia 30 de abril de 2019 (fl. 32 dos autos principais), requerendo a habilitação no feito mediante petição protocolizada no dia 30 de maio de 2019 (fls.

35/36 dos autos principais), ausente contudo notícia de oposição de Embargos à Execução.

Após, a executada, ora agravante, requereu a homologação do acordo extrajudicial firmado entre as partes, mediante petição protocolizada no dia 07 de agosto de 2019 (fls. 67/69 dos autos principais), mas a exequente noticiou o descumprimento do acordo já no dia 19 de setembro de 2019 (fl. 70 dos autos principais), razão pela qual foi determinado o regular andamento do feito (fl. 71 dos autos principais).

Outrossim, a executada compareceu aos autos apenas no dia **11 de julho de 2024**, arguindo o excesso de execução, a pretexto de que houve o pagamento das parcelas vencidas nos meses de outubro, novembro e dezembro de 2020, bem como janeiro, março e abril de 2021 (fls. 341/347 dos autos principais).

Intimada para manifestação, a exequente informou que está cobrando os locativos mensais, de modo que a quantia executada referente a esses meses decorre de rateio condominial e encargos contratuais inadimplidos (fls. 367/368 dos autos principais), indicando o saldo devedor de R\$ 44.447,44 para setembro de 2024 (fls. 369/370 dos autos principais), quantia essa homologada pela MMª. Juíza “*a quo*” (fl. 371 dos autos principais), daí o Recurso.

Não se desconhece que é possível excepcionalmente a arguição de excesso de execução, porém apenas

quando o excesso é **notório**, dispensando dilação probatória, o que não se vislumbra no caso vertente.

Cumprе ressaltar que, não obstante a alegação de quitação de parte dos locativos mensais, a quantia cobrada pela exequente decorre de rateios condominiais e encargos contratuais inadimplidos, de modo que seria necessária a dilação probatória para a apuração de eventual excesso de execução referente a tais encargos, o que não é cabível no caso.

Assim, por demandar a discussão dilação probatória, a arguição do cogitado excesso comportava impugnação em sede de Embargos à Execução, circunstância que impunha mesmo a homologação do cálculo apresentado pela exequente.

Resta a rejeição do Recurso por conseguinte.

A propósito, eis a Jurisprudência:

2199416-12.2023.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Locação de Imóvel

Relator(a): Neto Barbosa Ferreira

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 29ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 27/02/2024

Data de publicação: 29/02/2024

*Ementa: Agravo de Instrumento. Execução de título extrajudicial. Decisão agravada que rejeitou exceção de pré-executividade. Insurgência do executado. Descabimento. **Com efeito, a exceção de pré-executividade só tem lugar em situação que cuida de matéria de ordem pública suscetível de apreciação de plano, sem dilação probatória.** Agravante argui a nulidade do título, invocando para tanto, a irregularidade da cobrança de multa rescisória e, ainda, excesso de execução. Ora, tais temas dependem da formação do contraditório pelo que deveriam ter sido deduzidos em sede de embargos à execução, independentemente do fato da arguição estar embasada em nulidade. Portanto,*

era mesmo de rigor a rejeição da exceção de pré-executividade, tal como deliberado pelo 1. Julgador de Primeiro Grau. Decisão mantida. Recurso improvido.

2199093-07.2023.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Despesas Condominiais

Relator(a): Sá Duarte

Comarca: Franca

Órgão julgador: 33ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 22/11/2023

Data de publicação: 22/11/2023

*Ementa: CONDOMÍNIO – Rateios condominiais – Execução de título extrajudicial – Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade e determinou o prosseguimento da execução – Excipiente que foi regularmente intimada da penhora dos direitos aquisitivos do imóvel e não apresentou impugnação no prazo legal – Desnecessidade da intimação do coproprietário nesta fase processual – Intimação do coproprietário necessária apenas na fase de expropriação do bem, antes da alienação judicial, conforme previsto no artigo 889, do CPC – Precedentes deste Tribunal – Falta de intimação do coproprietário superada com a sua inclusão no polo passivo da execução, por decisão proferida após a decisão agravada – Inexistência de impedimento ao seguimento da execução, dada a natureza propter rem da obrigação, como decorre do disposto no inciso I, do artigo 1336, do Código Civil, independentemente de quem seja o proprietário ou possuidor da unidade condominial devedora – **Questões relativas ao excesso de execução, do modo como suscitadas, que encontravam sede adequada de discussão em embargos à execução, e não em exceção de pré-executividade** – Suficiência dos documentos apresentados para demonstração da certeza, liquidez e exigibilidade do crédito condominial – Decisão mantida – Agravo de instrumento não provido, prejudicado o agravo interno interposto contra a decisão de indeferimento do efeito suspensivo.*

2299067-17.2023.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Espécies de Títulos de Crédito

Relator(a): Salles Vieira

Comarca: São Caetano do Sul

Órgão julgador: 24ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 30/11/2023

Data de publicação: 30/11/2023

*Ementa: "AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE – MATÉRIA QUE DEMANDA DILAÇÃO PROBATÓRIA – I – Decisão agravada que não conheceu da exceção de pré-executividade apresentada pela parte ora agravante – II – Medida que tem a finalidade de permitir o questionamento a respeito das condições da ação, pressupostos processuais, e de eventual nulidade aferível de plano - Exigência de prova documental pré-constituída inequívoca - III - Agravante que sustenta nulidade de cláusula do contrato que lastreia a execução que prevê honorários advocatícios e requer sua exclusão, com o **reconhecimento de excesso de execução** – **Caso em que a executada pretende discutir matérias que não podem ser apreciadas em sede de exceção de pré- executividade, pois demandam dilação probatória, o que é vedado neste meio processual - Excesso de execução que não é matéria de ordem***



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*pública, estando, ademais, preclusa, ante a ausência de impugnação tempestiva
- Precedentes - Decisão mantida - Agravo improvido".*

Impõe-se, pois, a rejeição do Recurso, ficando mantida a r. decisão agravada pelos próprios e jurídicos fundamentos.

Diante do exposto, nega-se provimento ao Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora