



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000432196

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013133-83.2018.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., é apelado MICHEL DE MIRANDA MONTEIRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente sem voto), MARIA FERNANDA DE TOLEDO RODOVALHO E JORGE TOSTA.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

TAVARES DE ALMEIDA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1013133-83.2018.8.26.0577

APELANTE: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A

APELADO: MICHEL DE MIRANDA MONTEIRO (CURADOR ESPECIAL)

COMARCA: SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

VOTO Nº 27.279

AÇÃO DE EXECUÇÃO - CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - JUÍZO - INDEFERIMENTO DA PETIÇÃO INICIAL - FUNDAMENTO - AUSÊNCIA DE TÍTULO EXECUTIVO - PERTINÊNCIA - BILATERALIDADE DAS OBRIGAÇÕES QUE POSSIBILITA DEBATE SOBRE EVENTUAL DESCUMPRIMENTO PELA VENDEDORA - NECESSIDADE DE AÇÃO DE CONHECIMENTO PRECEDENTES - DESCABIMENTO AINDA DA CONVERSÃO DA AÇÃO DE EXECUÇÃO EM PROCEDIMENTO MONITÓRIO EM RAZÃO DA DEFESA JÁ APRESENTADA PELO EXECUTADO - SENTENÇA - MANUTENÇÃO.

APELO DA EXEQUENTE DESPROVIDO.

VISTOS.

Trata-se de ação de execução, cujo relatório da sentença se adota, julgada nos seguintes termos: “... *Posto isso e considerando o mais que dos autos consta, INDEFIRO a petição inicial, o que faço com fundamento nos artigos 330, III, e 803, I, do Código de Processo Civil. Em consequência, JULGO EXTINTO o processo, nos termos do artigo 924, I, do referido estatuto processual. Arcará a parte autora com as custas processuais. Oportunamente, arquivem-se os autos.*” (fls. 75/77).

Rejeitaram-se os embargos de declaração opostos pela exequente (fls. 83). Apelou. Insiste na existência de título executivo extrajudicial. Como pedido alternativo, pugna pela conversão da ação em monitória (fls. 86/90).

Citador por edital, o executado contrarrazoou (fls.

457/460).

É O RELATÓRIO.

A execução se embasa no Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda nº 40463062, firmado em 5.1.2023, que tem como objeto a aquisição da cobertura nº 402, bloco 3, do condomínio Spazio Campo Alvorada, situado na Rua Andorra, s/nº, lotes 1 a 14, na quadra 55 do Jardim América, município de São José dos Campos (fls. 46/58). Diante do inadimplemento do promitente comprador, a apelante pretende o recebimento de R\$ 28.801,16.

A inicial foi indeferida sob fundamento de que “... a pretensão da exequente está fundada em contrato de venda e compra que, embora firmado por duas testemunhas (fls. 46/58), é bilateral e sinalagmático, ou seja, estabelece obrigações a ambas as partes e cujas existências estão condicionadas a fatos que dependem de provas. O contrato, bem por isso, é passível de alegação de exceção de contrato não cumprido, não constituindo, destarte, título executivo extrajudicial” (fls. 76).

De fato, ainda que o instrumento atenda ao contido no art. 784, III, do CPC, cuidando-se da compra de bem imóvel por contrato particular, a mera indicação de eventual inadimplemento e a apresentação dos valores pretendidos não possibilita o aparelhamento da ação executiva.

Necessário o processamento mediante ação de conhecimento, oportunidade em que, se o caso, o devedor poderá justificar eventual retenção dos pagamentos em razão de suposto descumprimento do que pactuado pela vendedora ou mesmo a existência de defeito no imóvel passível de responsabilização da apelante, por exemplo. Inexistem os requisitos de liquidez, certeza e exigibilidade hábeis que caracterizem o título executivo extrajudicial. Nesse sentido, precedentes da Corte em casos análogos:

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. (TJSP; Apelação Cível 1001665-15.2023.8.26.0459; Relator: José Wagner de Oliveira Melatto Peixoto; Órgão Julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pitangueiras - 2ª Vara; Data do Julgamento: 28/04/2025; Data de Registro: 28/04/2025).

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: Henrique Rodriguero Clavisio; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itajobi - Vara Única; Data do Julgamento: 19/05/2021; Data de Registro: 17/05/2021).

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Ação embasada em Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda. Embargos à execução. Embargante sustenta, além da ausência dos requisitos legais para constituição de título executivo, diversas irregularidades apresentadas pela embargada durante a negociação e na execução do contrato, ensejando exceção de contrato não cumprido. Contrato bilateral com obrigações para ambas as partes. Impossibilidade do reconhecimento da força executiva do instrumento particular de promessa de compra e venda. Necessidade de ação de conhecimento. Ausência de título executivo extrajudicial. Sentença de extinção mantida. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1009086-83.2018.8.26.0248; Relator: Flávio Cunha da Silva; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2020; Data de Registro: 01/10/2020).

PROMESSA DE COMPRA E VENDA - Execução - Acolhimento da exceção de pré-executividade para extinguir o processo sem apreciação do mérito - Apuração das responsabilidades contratuais das partes em decorrência do alegado inadimplemento contratual que depende de ação de conhecimento - Ausência de liquidez - Extinção do feito sem julgamento do mérito mantida - Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1006705-57.2018.8.26.0554; Relator: Correia Lima; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/06/2019; Data de Registro: 24/06/2019).

Por outro lado, descabida a conversão da ação executiva em monitória. O feito tramita desde meados de 2018. O executado foi citado por edital. Nomeado curador especial, apresentou defesa ao recurso. Concretizou-se a triangulação processual que impede a conversão.

A interposição de embargos de declaração com intuito protelatório implicará na penalidade prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC.

Pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao apelo. O executado contrarrazoou (fls. 457/460). Condeno a exequente ao pagamento de eventuais despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor atualizado da causa (art. 85, § 2º, do CPC).

TAVARES DE ALMEIDA
RELATOR