



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000433095

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002445-47.2023.8.26.0590, da Comarca de São Vicente, em que são apelantes GENEVAL RODRIGUES MARTINS (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA) e PATRÍCIA GONÇALVES MARTINS (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), são apelados CARLA DA SILVA LIRA ALVES (JUSTIÇA GRATUITA) e PRISCILA KEITT DE CAMPOS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª 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 PAULO ALCIDES (Presidente), MIGUEL PETRONI NETO E DÉCIO RODRIGUES.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

PAULO ALCIDES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

2ª CÂMARA RESERVADA AO MEIO AMBIENTE

VOTO Nº 53588

APELAÇÃO Nº 1002445-47.2023.8.26.0590

APELANTE(S): GENEVAL RODRIGUES MARTINS (AJ)

APELADO(S): CARLA DA SILVA LIRA ALVES (AJ) E OUTRO

MM. JUIZ (A): MÁRIO ROBERTO NEGREIROS VELLOSO

Embargos à execução de título extrajudicial. Notas promissórias. Procedência. Apelo dos embargados. Acolhimento. Título vinculado a compromisso de compra e venda. Imóvel que chegou a ser interditado pela Prefeitura, devido a irregularidades. Irrelevância. Título se desvincula do negócio jurídico subjacente em virtude dos princípios cambiários da abstração, autonomia e independência. Compromisso de compra e venda a ser debatido, se o caso, na via apropriada. Sentença reformada para julgar improcedentes os embargos à execução, invertidos os ônus sucumbenciais.

RECURSO PROVIDO.

GENEVAL RODRIGUES MARTINS interpõe recurso de apelação contra a r. sentença (fls. 144/145), relatório adotado, que julgou procedentes os embargos à execução opostos por PRISCILA KEITT DE CAMPOS para declarar “*nulo o título executivo, arquivando-se integralmente a execução*” (fl. 145).

Sustentam, em síntese, a higidez do título executivo. Aduzem que o imóvel comercial tem sido utilizado normalmente pelas apeladas, de modo que não há que se falar em irregularidades. Alegam que elas estavam cientes dos problemas do bem e mesmo assim optaram por adquiri-lo. Sustentam a autonomia do título. Pedem a reforma da sentença (fls. 148/153).

Recurso processado e não contrariado.

É o relatório.

Trata-se de execução de título extrajudicial (cobrança de notas promissórias inadimplidas).

Citadas, as executadas opuseram embargos à execução, que foram acolhidos pelo MM. Juízo *a quo*.

O recurso comporta provimento.

Como se sabe, a nota promissória é um título de crédito que se desvincula do negócio jurídico subjacente em virtude dos princípios cambiários da abstração, autonomia e independência.

Assim, em regra, o credor da nota promissória não necessita declinar a *causa debendi*, de modo que demonstrado que a nota promissória preenche os requisitos essenciais, não havendo vícios que impeçam a formação do título executivo extrajudicial, há de ser mantida sua validade.

Na hipótese, as circunstâncias que ensejariam a nulidade das notas promissórias não têm esse condão.

Eventual descumprimento do acordado em compromisso de compra e venda não afeta o título e não lhe retira sua força executiva.

Ainda que assim não fosse, o apelante demonstrou que as apeladas estão utilizando normalmente o imóvel adquirido por pagamento através das notas promissórias, de modo que, tudo indica, elas não possuem vontade de rescindir o contrato de aquisição do bem.

Afastada a tese de nulidade do título, os embargos são improcedentes e a execução deve prosseguir em seus ulteriores termos.

Assim, reforma-se a r. sentença, invertidos os ônus sucumbenciais.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Os honorários advocatícios devidos pelas apeladas são fixados em R\$ 3.000,00, nos termos do artigo 85, §8º, do CPC.

Pelo exposto, dá-se provimento ao recurso.

PAULO ALCIDES AMARAL SALLES
Relator