



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000441938

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005536-73.2024.8.26.0344, da Comarca de Marília, em que é apelante ALLAN RICARDO RODRIGUES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado TORRES 18 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 14ª 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 CARLOS ABRÃO (Presidente sem voto), CÉSAR ZALAF E THIAGO DE SIQUEIRA.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

PENNA MACHADO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 29.614

APELAÇÃO Nº: 1005536-73.2024.8.26.0344

APELANTE: ALAN RICARDO RODRIGUES

APELADA: TORRES 18 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE. LTDA.

COMARCA: MARÍLIA

JUIZ “A QUO”: DIOGO PÔRTO VIEIRA BERTOLUCCI

APELAÇÃO CÍVEL. Embargos à Execução – Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóvel – Inadimplência do Promitente Comprador - Sentença de Improcedência – Insurgência que não prospera – Inexistência de mora do Apelante - Ausência de notificação prévia ao ajuizamento da Ação – Irrelevância – Objeto da execução que se restringe às parcelas em aberto – Obrigação “ex re” que prescinde de interpelação do devedor, o constituído em mora a partir do descumprimento de sua obrigação, independente de ato do credor – Petição inicial do Feito Executivo – Instrução incompleta, sem documentos essenciais a sua propositura – Inocorrência – Memória de cálculo acostada, inclusive, pelo devedor junto à sua petição inicial neste Feito - Aplicação da exceção do Contrato não cumprido – Inviabilidade – Descumprimento da obrigação principal pelo Executado que se mostra incontroverso – Inviabilidade de exigir a entrega do Imóvel quando a mora inicial ocorre pelo Promitente Vendedor, inclusive na forma como previsto contratualmente – Sentença mantida – Ratificação, nos termos do artigo 252, do Regimento Interno. RECURSO NÃO PROVIDO.

Trata-se de Apelação interposta em face da r. Sentença de fls. 151/154, cujo relatório se adota, que julgou improcedentes os pedidos contidos nos “Embargos à Execução”, ajuizados por Alan Ricardo Rodrigues, em face de “Torres 18 Empreendimento Imobiliário Spe Ltda.”; condenando o Autor ao pagamento das custas, despesas processuais, e honorários advocatícios arbitrados em 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa, observada a concessão dos benefícios da Justiça Gratuita.

Inconformado, apela o Executado (fls. 157/161), alegando, em síntese, que não há mora que lhe possa ser imputada, dado que não houve sua prévia

notificação para tal fim, razão pela qual o título executivo não é exigível.

Igualmente questiona a inexistência de memória de cálculo no Feito, a demonstrar a evolução do saldo devedor do Apelante, em inobservância aos termos do artigo 798, inciso “I”, “b” e “d”, e artigo 524, e incisos, ambos do Código de Processo Civil.

E diante de tal inobservância, conclui pela imprescindibilidade do reconhecimento da nulidade do Processo Executivo, na forma como prevê o artigo 803, inciso “I”, também da Lei Adjetiva, colacionando Doutrina sobre o tema.

No mais, alega a exceção do Contrato não cumprido, e a inviabilidade de exigir o pagamento da diferença do valor devido, quando, em sentido contrário, a Exequente não comprovou o cumprimento de sua prestação contratual.

Por fim, requer o provimento do Recurso para a reforma da r. Sentença, com o final reconhecimento da procedência de seus pedidos.

Recurso processado regularmente, com apresentação das Contrarrazões (fls. 165/169).

É o breve Relatório.

Cuida-se de “Embargos à Execução”, ajuizados por Alan Ricardo Rodrigues, em face de “Torres 18 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.”, buscando a extinção da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1018400-80.2023.8.26.0344, ajuizada em razão do inadimplemento do Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóvel firmado entre as Partes em 09 de novembro 2.020.

Para tanto, em apertadíssima síntese alega que a Empresa Exequente não

cumpriu adequadamente suas contraprestações no Contrato firmado, bem como aduz que não há prova da certeza e exigibilidade do título executivo objeto do Feito Executivo principal.

Por este motivo, ajuizou a presente Demanda, buscando a extinção do Feito Executivo principal.

Respeitadas as razões do inconformismo exaradas, o Recurso de Apelação interposto não merece provimento.

Isto porque, em sentido contrário do alegado pelo Apelante, a Apelada não busca nestes Autos a execução da garantia fiduciária objeto do Contrato principal, e sim, e exclusivamente, o pagamento dos valores devidos, que remanescerem em aberto, mesmo depois da retomada do bem, pela agente fiduciário.

Observado que a relação jurídica, suas peculiaridades e premissas não foram, em qualquer momento, objeto de impugnação por parte do Executado, tem-se que a assertiva da Exequente sobre o tema é verdadeira, e assim, busca o pagamento das prestações em dinheiro devidas pelo promitente comprador, de acordo com a data de seus respectivos vencimentos.

Inconteste também o inadimplemento contratual do devedor, razão pela qual se mostra completamente prescindível sua interpelação para a constituição em mora, pois trata-se de hipótese de mora “ex re”, ou seja, decorrente do não cumprimento da obrigação no tempo e modo estabelecidos contratualmente.

E como tal, não sendo hipótese de mora “ex persona”, sua caracterização decorre exatamente a partir do momento em que descumprida a obrigação principal, dispensando-se qualquer envio de notificação, ou qualquer conduta ativa semelhante do credor para tal fim, ao devedor incontrovertidamente inadimplente.

No mais, a alegação de omissão na petição inicial quanto aos cálculos sobre o “quantum” devido, e inexistência de apresentação de critérios adequado para demonstrar a evolução do débito causam verdadeira espécie.

E tal se dá, pois dos próprios documentos colacionados pelo Executado às fls. 85/88, tem-se ampla tabela a demonstrar toda a evolução da dívida, a incidência dos encargos moratórios, a data de vencimento, e a referência da respectiva parcela em aberto.

Desta forma, incompreensível a fundamentação do Recorrente, ao menos sem que apresente qualquer critério objeto a especificar, de forma concreta, qual a efetiva omissão que verificou, conduta processual sem a qual não há como se considerar qualquer hipótese de má instrução com a apresentação da Exordial no Feito Executivo.

Por fim, quanto à alegação da exceção do Contrato não cumprido, o Autor sequer, esclarece com precisão qual seria a espécie de prestação prometida, e não adimplida pela Empresa Ré, especialmente diante das peculiaridades do negócio jurídico firmado entre os Litigantes, a sua execução, e premissas da causa de pedir imediata, presumindo-se, diante de tal omissão, que se refira à entrega do Imóvel.

Contudo, e do que consta nos Autos, e não controvertido, não houve o pagamento das parcelas devidas nos Autos, o que gerou a retomada do bem por parte do Agente Fiduciário.

Desta forma, não bastasse a inadimplência incontroversa do Apelante, pouco se compreende em que consistiria o descumprimento contratual primevo da Apelada, e mesmo que assim não fosse, restou também incontroverso nos Autos que a mora inaugural se deu pelo Executado, de forma que, evidentemente, inviável que se exija o pagamento da prestação da Parte Adversa, quando em mora com suas próprias obrigações.

Ainda, sobre o tema, muito bem ponderou o Douto Magistrado de Primeiro Grau no corpo da r. Sentença recorrida:

“A alegação de que o débito somente poderia ser cobrado após a entrega das chaves não pode ser aceita. Isto porque, nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro (art. 476 do Código Civil) e o contrato prevê que as chaves serão entregues se o comprador estiver adimplente (cláusulas 5.10, 12.3.1 e 13.1)”. (fl. 153).

Com efeito, e mesmo diante de tais afirmações, não se vê impugnação do Recorrente quanto aos fatos destacados, o que novamente leva a crer que o descumprimento contratual partiu daquele, utilizando-se as Empresas Credoras, em seu favor, do preceito contido no instituto da exceção do Contrato não cumprido.

Portanto, não se vê qualquer irregularidade no título executivo objeto da Ação principal, tampouco, do seu processamento em Primeira Instância.

Sendo assim, não infirmadas as fundamentações de fato e de Direito expostas pelo D. Juiz “a quo”, infundadas as razões recursais, não há nada a reparar na r. Sentença de Primeiro Grau acertadamente proferida, ratificando-se seu teor, conforme os termos do artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.

Oportunamente, restam as Partes advertidas de antemão, especialmente o **Autor Apelante**, que a interposição de recurso de Embargos de Declaração com a mera repetição das teses recursais apresentadas de forma injustificada e com caráter meramente protelatório, buscando a mera revisão das conclusões ora expostas ou de teses recursais devidamente analisadas, ensejará a aplicação das multas processuais ao eventual Recorrente, nos termos dos artigos 80 e 1.026, parágrafo segundo, ambos do Código de Processo Civil.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Pelo exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**, mantida na totalidade a r. Sentença proferida, majorando-se os honorários advocatícios sucumbenciais fixados em favor da Empresa Apelada para a proporção de 15% (quinze por cento) do valor da causa, nos termos do artigo 85, parágrafo 11º do Código de Processo Civil.

Penna Machado
Relatora