

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1002453-09.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos À Execução - Nulidade / Inexigibilidade do Título**
 Embargante: **Marcilio Antonio Coutinho Nunes**
 Embargado: **Gty Empreendimentos Imobiliarios S/s Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos****Vistos.**

Marcílio Antonio Coutinho Nunes opôs embargos à execução que lhe é movida por **GTY Empreendimentos Imobiliários S/S Ltda** alegando, em síntese, que a embargada promove a presente execução com base em contrato de compromisso de venda e compra firmado entre as partes em relação ao qual ele não foi culpado pela mora, uma vez que ajuizou ação de consignação em pagamento que tramitou perante a 4ª Vara Cível desta comarca, onde foi constatado que a embargada atrasou as obras do empreendimento objeto do contrato e por isso não pode efetuar a cobrança das parcelas, uma vez que estava em mora com sua obrigação. Alegou a incidência da exceção do contrato não cumprido. Por isso, aduziu ser injusto que ele arque com os encargos moratórios mencionados pela embargada, além de estarem prescritas quatro parcelas cobradas na execução. Afirmou que não há previsão de multa no valor de 2% inserida na planilha de cálculo da embargada, motivo pelo qual o valor do débito é menor. Promoveu o depósito de metade do valor que entende devido e postulou o acolhimento dos embargos para que seja extinta a execução. Juntou documentos.

A embargada foi intimada e apresentou impugnação. Afirmou que o embargante realizou o pagamento de algumas parcelas na ação de consignação em pagamento, tendo deixado de adimplir 15 delas, no valor de R\$ 1.559,90 cada uma, observando-se que esse processo foi extinto sem resolução do mérito, pela perda superveniente do interesse processual, uma vez que as obras que o embargante reclamou foram realizadas no curso da lide, sendo objeto de cobrança justamente as parcelas que o embargante deixou de consignar. Sustentou a correção dos encargos moratórios cobrados,


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

pois estão de acordo com o contrato. Argumentou a inexistência de prescrição das parcelas e requereu a improcedência dos embargos.

É o relatório.
Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil, bastando os documentos juntados e as alegações das partes para o pronto desate do litígio.

Os embargos procedem.

Em que pese a execução estar embasada em documento particular assinado pelo devedor e por duas testemunhas, nos termos do art. 784, inciso III, do Código de Processo Civil, a análise dos autos demonstra que se trata de dívida oriunda de compromisso de compra e venda de lote de terreno (fls.69/80), regido pela Lei nº 6.766/79, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, que em seu artigo 32 e seus parágrafos estabelece que:

Art. 32. Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

§ 2º Purgada a mora, convalidará o contrato.

§ 3º - Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao Oficial do Registro o cancelamento da averbação.

Dessa forma, para além de expressa previsão contratual neste sentido (cláusula décima terceira – fl. 73), percebe-se que a natureza do negócio jurídico celebrado entre as partes exige o manejo de ação de rescisão contratual cumulada com pedido de reintegração de posse e pagamento das parcelas inadimplidas, não se tratando de título executivo extrajudicial apto a aparelhar a execução.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Nesse sentido: *EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – TERMO DE REPACTUAÇÃO DE FORMA DE PAGAMENTO EM COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS – LOTE DE TERRENO - Sentença que julgou extinto o processo de execução por ausência de título executivo. CABIMENTO: A execução não está amparada em título executivo extrajudicial, nos termos do art. 585, II do CPC/73 (art. 784, III do NCPC). Incidência da Lei nº 6.766/79 – Art. 32 – Contrato de compra e venda de lote de terreno que não se presta a amparar processo de execução. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP. Apelação nº 1000436-25.2015.8.26.0160. Rel. Des. Israel Góes dos Anjos; Comarca: Descalvado; Órgão julgador: 37ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 26/07/2016).*

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Compromisso de venda e compra de lote firmado entre as partes. Determinada a emenda da inicial, sob pena de indeferimento da exordial. Incidência da Lei 6.766/79. Contrato que não se presta à execução, por título extrajudicial - Necessidade de constituição em mora do devedor mediante prévia notificação. Pretensão da agravante que, segundo a legislação citada, caso mantido o impasse, implica em rescisão contratual e retorno das partes ao 'status quo ante' - Improriedade de utilização da via executiva. Decisão mantida RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP. Agravo de Instrumento nº 2094423-30.2014.8.26.0000. Rel. Des. Elcio Trujillo; Comarca: Santo André; Órgão julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 03/03/2015).

Embargos à execução - Julgamento antecipado - Admissibilidade - Matéria objeto aos embargos em sua maioria de direito ou relativa a questões fáticas solucionáveis a um simples exame do título executivo - Desnecessidade da produção de provas complementares - Cerceamento de defesa incorrente. - Nulidade da sentença afastada. Embargos à execução - Compromisso de compra e venda relativo a imóvel loteado - Ausência de executoriedade reconhecida. Inteligência do art. 585, II, do Código de Processo Civil - Contrato que traz implícitas as obrigações atribuídas ao loteador pela Lei n. 6.766/79, notadamente quanto à correta implantação do loteamento - Prestações bilaterais e reciprocamente condicionantes, a excluir a existência de obrigação simples de pagar quantia certa - Hipótese em que ausente também o requisito da liquidez, diante da


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

*lacuna do contrato em definir a responsabilidade dos executados, adquirentes de metade do lote, pelas prestações ali mencionadas - Carência de ação caracterizada quanto à execução Embargos acolhidos, com extinção do processo principal - Apelação dos executados a que se dá provimento, para tal fim. (TJSP. Apelação nº 9195764-63.2003.8.26.0000. Rel. Des. **Fabio Tabosa**; Órgão julgador: 21ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 13/07/2006).*

O embargante procedeu ao depósito judicial de metade do valor que ele entendia devido (fls. 13/14), o que deverá ser por ele levantado ante a extinção da execução. Sublinhe-se apenas que a extinção por falta de título executivo extrajudicial não significa que o embargante não seja devedor. Apenas a via executiva não estava aberta à embargada pela natureza do contrato celebrado entre as partes, sem prejuízo de que ela ajuíze ação pelo procedimento comum para receber o que entender que lhe é de direito, de modo que a relação jurídica ainda permanece hígida.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para declarar a extinção da execução, por ausência de título executivo extrajudicial, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Condeno a embargada ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado da causa, de acordo com os critérios previstos no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 04 de julho de 2017.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**