

Embargos à execução - Título executivo extrajudicial - Escritura pública de compra e venda - Contrato bilateral - Imposição de obrigação de fazer - Ausência de liquidez e certeza - Extinção da ação executiva

Ementa: Embargos à execução. Título extrajudicial. Escritura pública de compra e venda. Ausência de liquidez e certeza. Execução extinta.

- A execução deve ser alicerçada em título certo, líquido e exigível, nos termos do art. 586 do CPC.

- O contrato bilateral impondo obrigações de fazer a ambas as partes não constitui título executivo extrajudicial, porque sujeito a condições.

- A apuração em sede de embargos à execução de fatos posteriores à data da formação do instrumento não tem o condão de transformá-lo em título executivo extrajudicial.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.09.667208-4/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelante: JR Higienização Ltda. - Apelado: Codemig - Companhia de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais - Relator: DES. ALYRIO RAMOS

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 8ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em DAR PROVIMENTO À APELAÇÃO.

Belo Horizonte, 20 de junho de 2013. - *Alyrio Ramos* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. ALYRIO RAMOS - JR Higienização Ltda. opôs embargos à execução que lhe move Companhia de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais - Codemig baseada em escritura pública de compra e venda perante o Juízo da 6ª Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Belo Horizonte. A embargante alegou que o contrato de compra e venda firmado entre as partes não constitui título executivo extrajudicial, pois consignou obri-

gação cuja existência está condicionada a fatos dependentes de prova.

Os embargos foram rejeitados pelo Magistrado Manoel dos Reis Morais (f. 172/175), condenando a embargante ao pagamento das custas processuais e dos honorários sucumbenciais, fixados em 10% sobre o valor do título executivo.

A embargante aviou a presente apelação (f. 179/195), alegando que:

a) em 05.11.1996, as partes celebraram um contrato de promessa de compra e venda do imóvel descrito na inicial situado no Distrito Industrial de Juiz de Fora, tendo sido lavrada a escritura pública de compra e venda do bem em 09.02.2000;

b) o mencionado contrato sinalagmático prevê prazos para a apelante, não impondo, todavia, prazo para cumprimento da obrigação por parte da apelada, ou seja, a realização de obras de infraestrutura no terreno;

c) não se encontra em mora, tendo em vista que o termo inicial para cumprimento de sua obrigação somente se iniciará com a conclusão das obras de infraestrutura, o que ainda não ocorreu;

d) eventualmente, a ausência de razoabilidade no prazo de conclusão das obras pela apelada ensejou o seu desinteresse na instalação do empreendimento, não podendo prosperar a multa, objeto da execução embargada;

e) nos termos da Lei Municipal nº 12.105/2010, não poderá se instalar no Distrito Industrial de Juiz de Fora, pois a atividade desenvolvida não se enquadra naquela permitida pela mencionada lei;

f) não constitui título executivo extrajudicial o documento, no qual se consigna obrigação cuja existência está condicionada a fatos dependentes de prova, mesmo subscrito pelas partes e por duas testemunhas.

Contrarrazões, às f. 219/225.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Colhe-se dos autos que as partes litigantes firmaram um contrato de compra e venda, cujo objeto é o lote nº 7 da quadra nº 21, localizado no Distrito Industrial de Juiz de Fora.

A embargada afirmou que, não obstante informar à embargante que as obras de infraestrutura foram concluídas, esta não cumpriu a sua obrigação, conforme cláusula do mencionado contrato. Tal inadimplemento originou a multa prevista no item 7 do respectivo contrato, objeto da execução, em apenso.

O art. 585, II, do Código de Processo Civil dispõe que é título executivo, dentre outros, o documento particular assinado pelo devedor e duas testemunhas.

Por outro lado, apesar de satisfeitos os sobreditos requisitos, não se pode afirmar que o documento ora executado seja um título líquido, certo e exigível.

Consta, no debatido contrato, em sua cláusula quarta, que (f. 45):

Obriga-se a Outorgada Compradora, por si e por seus sucessores a: a) apresentar à Outorgante Vendedora, dentro do prazo de 5 (cinco meses), contados a partir da colocação da rede de energia elétrica, o projeto completo das obras, serviços e instalações de seu empreendimento; b) iniciar as obras de seu empreendimento, dentro do prazo de 10 (dez) meses, contados da colocação da rede de energia elétrica, observando, rigorosamente, o projeto anuído pela Outorgante Vendedora; c) concluir a execução das obras, serviços e instalações referentes ao seu projeto anuído e iniciar a operação do empreendimento, dentro do prazo de 30 (trinta) meses, contados a partir da colocação da rede de energia elétrica; [...]

Como se vê, o sobredito contrato é bilateral, pois impõe obrigações a ambas as partes. Embora a exequente/apelada tenha alegado que cumpriu as obrigações do contrato, não há prova nesse sentido, nos autos. Assim, não há uma dívida certa.

É certo que o valor, objeto da execução, oriundo da multa que fora aplicada à apelante, em razão de seu alegado inadimplemento, é matéria dependente de prova, a qual deve ser produzida em processo de conhecimento.

Por outro lado, a execução pressupõe título certo, líquido e exigível. Assim, os embargos são opostos para desconstituir um título anteriormente apresentado, e não para possibilitar a sua formação.

A propósito, destaca Theotonio Negrão:

Não constitui título executivo o documento em que se consigna obrigação, cuja existência está condicionada a fatos dependentes de prova. É o que ocorre quando consista em contrato em que o surgimento da obrigação de uma das partes vincule-se a determinada prestação de outra. Necessidade, para instaurar-se o processo de execução, de que o exequente apresente título do qual, por si só, deflua a obrigação de pagar. Impossibilidade de a matéria ser remetida para apuração em eventuais embargos, que estes se destinam a desconstituir o título anteriormente apresentado e não propiciar a sua formação (*Código de Processo Civil e legislação processual em vigor*. 39. ed. São Paulo: Saraiva, p. 782, nota 20ª do art. 585).

Nesse sentido, a jurisprudência deste Tribunal:

Apelação cível - Embargos à execução - Cláusula penal - Ausência de certeza - Nulidade da execução - Art. 618, I, do CPC. - Ainda que o título que instrui a execução preencha as exigências previstas no art. 585, II, do CPC, faltando-lhe o requisito da certeza, deve ser declarada a nulidade da execução, nos termos do art. 618, I, do CPC (TJMG - 14ª Câmara Cível - Apelação Cível 1.0525.08.149457-3/001 - Rel. Des. Valdez Leite Machado - j. em 15.03.2012).

Execução - Contrato de compra e venda - Discussão sobre obrigações - Ausência de força executiva - Nulidade da execução. - O contrato particular, subscrito por duas testemunhas, é título executivo extrajudicial (art. 585, II, do CPC). Contudo, somente será hábil a instruir ação executiva se representar obrigação líquida, certa e exigível, nos termos do art. 586 do Código de Processo Civil (TJMG - 2ª Câmara Cível - Apelação Cível nº 1.0144.11.002084-5/001 - Rel. Des. Afrânio Vilela - j. em 22.05.2012);

Apelação cível. Execução de obrigação de fazer. Título executivo extrajudicial. Embargos à execução. Extinção da ação executiva. Recurso não provido. - A ação executiva reclama prévia certeza, liquidez e exigibilidade do título que a ampara. Ausentes tais requisitos, a extinção da ação se impõe. No caso, incidindo as regras do art. 615, inciso IV, do CPC e não comprovando o exequente o cumprimento de sua obrigação, a extinção da execução é medida que se impõe, em razão da ausência de título extrajudicial executável (TJMG - 8ª Câmara Cível - Apelação Cível nº 1.0672.06.212167-4/001 - Rel.ª Des.ª Teresa Cristina da Cunha Peixoto - j. em 19.02.2009).

Por fim, ainda que tenha sido produzida prova pericial nos autos, não restou comprovado quando a apelada havia cumprido sua obrigação, pois o perito afirmou, em seu laudo, que a rede de distribuição de energia elétrica teria sido concluída em 16.09.2008, “conforme informações verbais do Assistente Técnico da Requerida”.

Posto isso, dou provimento à apelação para julgar procedentes os embargos e extinguir a execução. Condeno a apelada ao pagamento das custas de primeiro grau e recursais e em honorários de advogado de R\$1.000,00 (mil reais).

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES EDGARD PENNA AMORIM e TERESA CRISTINA DA CUNHA PEIXOTO.

Súmula - DERAM PROVIMENTO À APELAÇÃO.