

Apelação Cível nº 0828669-14.2022.8.19.0209

APELANTE: NAYARA MIRANDA DE MACEDO

APELADO: ROGERIO MENEZES NUNES

Relatora: Desembargadora DENISE NICOLL SIMÕES

APELAÇÃO CÍVEL. EXCEÇÃO DE PRE-EXECUTIVIDADE EM EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA DE LIQUIDEZ E CERTEZA. 1- Na origem, cuida-se de execução de título extrajudicial decorrente de contrato de locação. Apresentada exceção de pre-executividade, foi acolhida a tese de iliquidez e incerteza do crédito perquirido. **2-** Irresignação que não merece acolhimento. Devedor que demonstrou que antes da propositura da execução, ingressou com demanda judicial, discutindo os valores cobrados pela locadora. Existência de decisão liminar suspendendo a exigibilidade do crédito. **3-** Exceção de pré-executividade que excepciona o sistema que disciplina a execução. Seu âmbito se restringe à apreciação daquelas matérias que possam ser conhecidas de ofício pelo juiz e que dispensem a dilação probatória. **4-** Inviabilidade da execução que restou comprovada, sendo imperiosa a manutenção da decisão. **RECURSO DESPROVIDO.**

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº **0828669-14.2022.8.19.0209 ACORDAM**, por **UNANIMIDADE** de votos, os Desembargadores que compõem esta E. 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em **CONHECER e NEGAR PROVIMENTO** ao recurso, nos termos do voto que segue.

Apelação Cível nº 0828669-14.2022.8.19.0209

RELATÓRIO

Trata-se de apelação cível nos autos da execução movida por NAYARA MIRANDA DE MACEDO em face de ROGERIO MENEZES NUNES.

Sustenta a Exequente, em síntese, que a presente execução se fundamenta em contrato de locação firmado entre as partes. Alega que pelo contrato o aluguel seria reajustado ao término do primeiro período de 12 meses, majorando-se de R\$ 13.000,00 para R\$ 17.647,67.

Informa que em razão de problemas de saúde do administrador por ela escolhido, o executado continuou pagando a quantia de R\$ 13.000,00, o que foi descoberto pela Exequente apenas em 2021. Requer a citação do devedor para quitar a dívida de R\$ 120.463,27.

Despacho determinando a citação do executado.

O Executado apresente exceção de pre-executividade no qual discorda da planilha apresentada. Afirma que em 13/06/2022, para dirimir essas questões, ajuizou ação em face da Exequente/Excepta, processo 0812725-69.2022.8.19.0209 em curso na 6ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca, sobretudo para declarar a nulidade da cobrança retroativa do reajuste bem como declarar a nulidade do reajuste do valor do aluguel pelo índice acumulado dos últimos 22 meses.

Afirma que o Agravo de Instrumento n. 0052497-20.2022.8.19.0000, suspendeu a exigibilidade do débito objeto da lide assim como eventual despejo dele decorrente sob pena de multa de R\$ 500,00 (quinhentos) reais, à cada cobrança indevida realizada pela ora Exequente/Nayara.

Defende que a presente execução é nula e que em 26/05/2022, o administrador do imóvel indicado pela Exequente lhe encaminhou correspondência não apenas reajustando o aluguel pelo índice acumulado em todo o período (22 meses), mas também cobrando valores retroativos referentes ao reajuste que não fora aplicado desde julho de 2021, totalizando um suposto débito de R\$ 46.497,70.

Apelação Cível nº 0828669-14.2022.8.19.0209

Na referida correspondência, a Exequente/Excepta realiza a cobrança do aluguel no valor de R\$ 17.649,77, utilizando o índice IGP-M/FGV acumulado nos últimos 22 meses, o que representa um percentual de 35,77%.

Informa que contranotificou, apresentando impugnação ao referido reajuste, uma vez que deveria ter sido feito na proporção da variação acumulada do IGP-M/FGV dos doze últimos meses imediatamente anteriores ao mês do reajuste, isto é, no percentual de 10,72%. Assim, defende que de acordo com as previsões contratuais, o valor do aluguel reajustado seria de R\$ 14.393,60 e não R\$ 17.649,77 como quer cobrar a Exequente.

Aduz que realizou os pagamentos mensais de R\$ 16.061,30, de modo que a obrigação foi quitada. Requer o acolhimento da exceção de pre-executividade com a extinção da execução.

A exequente apresenta resposta à exceção de pre-executividade.

O juízo da 2ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca prolate sentença nos seguintes termos:

“A parte executada promoveu a presente exceção de pré-executividade afirmando a inexistência dos requisitos do título executivo: certeza, exigibilidade e liquidez, eis que na decisão proferida no agravo de instrumento por cópia no i. 42817588 foi deferida a antecipação da tutela recursal para que “ante o depósito mensal em juízo dos valores controvertidos, seja suspensa a exigibilidade do débito objeto da lide, bem como inibido eventual despejo dele decorrente”.

Salienta a excepta que o crédito em execução: 1) é certo, porque decorre de uma relação de locação que é reconhecida pelo Sr. Rogério, o locatário executado. Além de haver um contrato assinado pelas partes e por duas testemunhas, o crédito locatício é um crédito “exequível”, independentemente de título executivo; 2) é líquido, uma vez que a

Apelação Cível nº 0828669-14.2022.8.19.0209

identificação do valor depende, única e exclusivamente, de operação aritmética. O contrato possui o valor do aluguel.

É o breve relatório. Decido.

Verifica-se que através da presente ação pretende a parte exequente, ora excepta, cobrar os valores correspondentes aos reajustes que deixou de aplicar no contrato ao longo do ano de 2021. Salienta-se que os aluguéis foram pagos, no entanto o administrador do imóvel que estava doente por um período de tempo recebeu os alugueis sem reajustes. Ao perceber a falha, a excepta resolveu aplicar o reajuste nos alugueres vincendos e cobrar os valores atinentes aos reajustes que não haviam sido aplicados.

Ocorre que, antes mesmo do ajuizamento desta execução, o excipiente aforou a ação 0812725-69.2022.8.19.0209, na qual pretende discutir os reajustes objetos desta execução.

Entendo que não há certeza quanto ao objeto da execução, eis que é discutido na jurisprudência a possibilidade da cobrança de reajustes pretéritos, havendo entendimento do STJ que uma vez que o locador deixou por um tempo de reajustar o aluguel, cabe o reajuste da notificação do locatário em diante e não a cobrança de valores pretéritos, quando o inquilino pensava já ter quitado os valores dos aluguéis (REsp 1.803.278).

Desta forma, acolho a exceção de pré-executividade e ante a falta de certeza quanto aos valores aqui cobrados, JULGO EXTINTO O PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, com fulcro no art. 485, IV, do CPC.

Custas na forma da Lei. Honorários que fixo em 10% do valor da execução pela exequente em prol do executado."

Apelação Cível nº 0828669-14.2022.8.19.0209

A Exequente/Excepta interpõe recurso de apelação no qual sustenta que sequer foi citada nos autos do agravo de instrumento mencionado pelo devedor. Informa que após se manifestar naqueles autos, a decisão suspendendo a exigibilidade da cobrança foi anulada, determinando a sua regular intimação.

Defende que se não tinha ciência da referida demanda, não tinha que agir diferente. Alega que a liminar não torna nula a execução e que a suspensão provisória da exigibilidade do crédito pode, quando muito, importar na suspensão dos atos de penhora.

Aduz que decisão liminar não alcança todos os meses devidos e que é incontroverso o inadimplemento. Se insurge acerca da supressão, do índice utilizado assim como da necessidade de reforma da sentença, para permitir o prosseguimento da execução.

Contrarrazões.

VOTO

Em juízo de admissibilidade, reconheço a presença dos requisitos extrínsecos e intrínsecos, imprescindíveis à interposição do recurso.

Na origem, cuida-se de execução de título extrajudicial decorrente de contrato de locação firmado entre as partes.

Sustenta a Exequente que pelo contrato o aluguel seria reajustado ao término do primeiro período de 12 meses, majorando-se de R\$ 13.000,00 para R\$ 17.647,67

Informa que em razão de problemas de saúde do administrador por ela escolhido, o executado continuou pagando a quantia de R\$ 13.000,00, o que foi descoberto pela Exequente apenas em 2021. Requer a citação do devedor para quitar a dívida de R\$ 120.463,27.

Apelação Cível nº 0828669-14.2022.8.19.0209

Apresentada a exceção de pre-executividade, a mesma foi acolhida pelo juízo para julgar extinta a execução. Insurge-se a Excepta da decisão.

Sobre o tema, pontue-se que a exceção de pré-executividade excepciona o sistema que disciplina a execução, e seu âmbito se restringe à apreciação daquelas matérias que possam ser conhecidas de ofício pelo juiz e que dispensem a dilação probatória.

Nesse contexto, registre-se que doutrina e jurisprudência há tempos aceitam a exceção de Pré-executividade como incidente capaz de deter a atividade executiva quando se alega matéria de ordem pública.

Esse incidente excepciona o sistema que disciplina a execução, os respectivos embargos, e seu âmbito se restringe à apreciação daquelas matérias que possam ser conhecidas de ofício pelo juiz, como as atinentes à liquidez do título executivo, os pressupostos processuais e as condições da ação executiva.

Com efeito, a exceção de pré-executividade tem cabimento, para as hipóteses especialíssimas e restritas de flagrante inexistência ou nulidade do título executivo ou quando ausentes os pressupostos e/ou condições da ação, possibilitando, com isso, a defesa da parte interessada sem que sofra a constrição judicial em seu patrimônio:

Art. 803, parágrafo único CPC: “A nulidade de que cuida este artigo será pronunciada pelo juiz, de ofício ou a requerimento da parte, independentemente de embargos à execução.”

E a referida exceção poderá ser aplicada desde que a questão não requeira a dilação probatória. Por certo, no caso dos autos, as teses de inexistência de título bem como de necessidade de suspensão da execução foram devidamente comprovadas.

Não há certeza acerca do valor devido. Seja porque parte do valor já foi quitado pelo locador, sendo certo que há dúvidas se houve ou não quitação integral da dívida.

Apelação Cível nº 0828669-14.2022.8.19.0209

Ademais, conforme bem pontuado pelo juízo de origem, é discutido na jurisprudência a possibilidade da cobrança de reajustes pretéritos, havendo entendimento do STJ que uma vez que o locador deixou por um tempo de reajustar o aluguel, cabe o reajuste da notificação do locatário em diante e não a cobrança de valores pretéritos, quando o inquilino pensava já ter quitado os valores dos aluguéis:

RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO COMERCIAL. ALUGUÉIS. REAJUSTE. CLÁUSULA CONTRATUAL. PREVISÃO. CINCO ANOS. COBRANÇA. INEXISTÊNCIA. VALORES RETROATIVOS. IMPOSSIBILIDADE. BOA-FÉ OBJETIVA. SUPRESSIO.

- 1. Recursos especiais interpostos contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ).*
- 2. Cinge-se a controvérsia a definir se, não tendo exercido o direito de reajustar os aluguéis durante o período de 5 (cinco) anos, com base em cláusula contratual expressa, pode o locador exigir o pagamento de tais valores, inclusive de retroativos, após realizada a notificação do locatário.*
- 3. A supressio decorre do não exercício de determinado direito, por seu titular, no curso da relação contratual, gerando para a outra parte, em virtude do princípio da boa-fé objetiva, a legítima expectativa de que não mais se mostrava sujeito ao cumprimento da obrigação.*
- 4. Hipótese em que o acórdão recorrido concluiu que o locador não gerou a expectativa no locatário de que não mais haveria a atualização do valor do aluguel durante todo o período contratual (vinte anos), mas que apenas não seria exigida eventual diferença no valor já pago nos 5 (cinco) anos anteriores à notificação extrajudicial.*
- 5. Destoa da realidade fática supor que, no caso, o locatário tivesse criado a expectativa de que o*

Apelação Cível nº 0828669-14.2022.8.19.0209

locador não fosse mais reclamar o aumento dos aluguéis e, por esse motivo, o decurso do tempo não foi capaz de gerar a confiança de que o direito não seria mais exercitado em momento algum do contrato de locação.

6. Viola a boa-fé objetiva impedir que o locador reajuste os aluguéis por todo o período da relação contratual.

7. No caso, a solução que mais se coaduna com a boa-fé objetiva é permitir a atualização do valor do aluguel a partir da notificação extrajudicial encaminhada ao locatário e afastar a cobrança de valores pretéritos.

8. Recursos especiais não providos.

REsp 1803278/PR, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, Dje 05/11/2019 – INFORMATIVO DE JURISPRUDENCIA 659)

Dessa forma, não merece reparo a decisão recorrida, impondo-se a manutenção da sentença tal como prolatada.

Por tais fundamentos, VOTO NO SENTIDO DE NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Rio de Janeiro, 11 de fevereiro de 2025

Desembargadora **DENISE NICOLL SIMÕES**
Relatora