## EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA (…)

(...), por seus advogados (documento 01), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, aforar, em face de (...), a competente:

AÇÃO DE EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA CONTRA DEVEDOR SOLVENTE

o que faz com supedâneo nos artigos 783, 784, II, 786, e 824 e seguintes do Código de Processo Civil, expondo e requerendo o quanto segue:

A exequente é credora da importância de R$ (...) devida pelos executados, conforme o instrumento particular de compromisso de compra e venda assinado pelas partes e duas testemunhas em (...) (documento 2).

O imóvel foi entregue, cumpridas, portanto, as obrigações do exequente conforme termo de entrega anexo (documento 3), o que autoriza a execução nos termos dos arts. 802 e 798, I, “d” do Código de ProcessoCivil.

Relevantes, assim, as razões lançadas na Apelação 1.231.769-2, no voto proferido pela 21ª Câmara de Direito Privado-A do Tribunal de Justiça de São Paulo (rel. Alexandre Marcondes, j. em 15.02.2007):

*“Embora o contrato contenha obrigações deambas as partes, seu caráter sinalagmático não subtrai sua força executiva, pois conforme já se decidiu, o contrato bilateral pode servir detítulo executivo deobrigação de pagar quantia certa, desde que definida a liquidez e certeza da prestação do devedor, comprovando o credor o cumprimento integral de sua obrigação” (RSTJ 85/278).*

A este respeito ensina Humberto Theodoro Júnior que

*“o contrato por ser bilateral não perde o atributo da exequibilidade por parte do contratante que já cumpriu a prestação a seu cargo. A certeza da obrigação insatisfeita pelo outro contratante é atingida pela prova pré- constituída da contraprestação realizada pelo exequente” (A Reforma da Execução do Título Extrajudicial. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 22).*

No mesmo sentido:

*Tribunal de Justiça de São Paulo. “Embargos à execução de título extrajudicial. Compromisso de compra e venda de imóvel. Presentes a certeza, a liquidez e a exigibilidade do débito. Não configurada nulidade do título executivo. Excesso de execução superado, pois houve mero erro nocálculo apresentado,devidamente corrigido pela exequente. Rejeição dos embargos mantida. Recurso não provido”(Apelação 0047122-44.2011.8.26.0577, 10ª Câmara de Direito Privado, rel. Roberto Maia, j. em 06.11.2012).*

Trata-se, portanto, de título extrajudicial de obrigação (CPC, art. 784, II), certa, líquida e exigível (CPC, art. 783).

A presente execução decorre da ausência de pagamentos, pelos executados, de (...) parcelas mensais, conforme (...) do instrumento particular de promessa de compra e venda do imóvel assim caracterizado (...), objeto da presente execução, cujo demonstrativo do débito, de acordo com o art. 798, I, “b”, é o que segue (ou, se a planilha for anexada: segue anexo à presente execução – documento 3):

(...)

Baldos os esforços da credora, que, sem sucesso, tentou amigavelmente receber o valor que lhe é devido, nega-se o devedor a saldar o débito, obrigando-a a socorrer-se do Poder Judiciário, o que faz por intermédio da presente ação de execução.

## CITAÇÃO E PEDIDO

Não restando outro meio de receber, é a presente para requerer digne-se Vossa Excelência de:

1. Determinar sejam citados os executados, pelo correio, nostermos dos arts. 246, I; 247 e 248 do Código de Processo Civil, (ou, subsidiariamente, justificando: por intermédio do Sr. Oficial de Justiça, com os permissivos do artigo 212, § 2°, do Código de Processo Civil,) para pagar, em 3 (três) dias, o valor de R$ (...), acrescido de juros legais, correção monetária, custas e honorários advocatícios de 5% nos termos do art. 827 do Código de Processo Civil.

Caso não haja pagamento no prazo legal de 3 (três) dias, requer-se, desde já, o acréscimo aos honorários, que deverão ser de 10% do valor executado (CPC, art. 827) com a penhora de dinheiro (CPC, art. 835, I e § 1º) pelo sistema do Banco Central.

Caso se frustre a penhora de dinheiro, requer-se a expedição de mandado de penhora de tantos bens quantos bastem para garantir a execução, a ser cumprido por intermédio do Sr. Oficial de Justiça (ou: a penhora do imóvel consistente em (...) (documento 4 – matrícula), mediante termo nos autos, de acordo com o art. 837 e art. 845, § 1º, doCPC.

Caso o executado não seja encontrado para citação, ex vi legis (CPC, art. 830), requer o arresto do imóvel indicado e cuja matrícula segue anexa(documento 4), cumpridas as formalidades legais, seguindo o processo nos termos da Lei com a citação do executado por edital findo o qual haverá automática conversão do arresto em penhora (CPC, art. 830, § 3º). (Apenas para o caso de serem conhecidos bens penhoráveis do executado, sendo, em tese, possível a penhora sobre os direitos do próprio imóvel prometido à venda, caso contrário a citação deve ser requerida, depois de esgotadas as tentativas, mesmo sem arresto, por edital (§ 2º. do art. 830 do CPC): *“Ação de execução de título extrajudicial. Citação realizada por edital. Validade. Citação ficta ocorrida após diligências visando à obtenção de novo endereço do executado. Aplicação do disposto no artigo 231, II, CPC [atual art. 256, II]. Prescrição. Inocorrência. Interrupção do prazo prescricional. Inteligência do artigo 219, CPC [atual art. 240]. Agravo improvido” (TJSP – 0221360- 90.2012.8.26.0000 – Relator(a): Soares Levada – Comarca: Sorocaba – Órgão julgador: 34ª Câmara de Direito Privado – Data do julgamento: 05.11.2012– Data de registro: 08.11.2012– Outros números:2213609020128260000).*

Ou, para o caso de não serem conhecidos bens penhoráveis do executado:

a.1) Requer-se, desde já, caso não haja pagamento em 3 (três) dias e o Sr. Oficial de Justiça não localize bens penhoráveis dos executados, que sejam eles intimados para, no prazo de 5 (cinco) dias, indicar bens passíveis de penhora, sob pena de ato atentatório à dignidade da Justiça e multa de 20% do valor da execução nos termos dos arts. 774, V, e seu parágrafo único doCPC.

1. Requer-se a intimação da penhora por meio dos advogados do executado constituídos nos autos (CPC, art. 841) ou por via postal, caso não tenha advogadoconstituído.
2. Por fim, tendo em vista o teor dos arts. 837 e 845, § 1º, do Código de Processo Civil, requer a exequente que a penhora seja registrada por meio eletrônico ou, impossível a prática do ato por meio eletrônico pela serventia, a expedição de certidão de inteiro teor do ato, para registro na matrícula do imóvel a ser penhorado/arrestado, de propriedade do executado (documento 4), nos termos dos artigos 167, I, 5 e 239 da Lei6.015/73.

## DAS PROVAS

Pela natureza da ação (execução), protesta por provar o alegado unicamente por intermédio do título que instrui a exordial (documento 2).

## DO VALOR DA CAUSA

Atribui-se à presente execução o valor de R$ (...).

Respeitosamente, pede deferimento.

Cidade..., de ... de ...

Advogado

OAB/UF

**Documento 1 – Procuração;**

**Documento 2 – Título executivo;**

**Documento 3 – Demonstrativo do débito;**

**Documento 4 – Matrícula do imóvel para penhora/arresto.**