



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000002694

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2355519-13.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONJUNTO HABITACIONAL LEONCIO GURGEL, é agravado REAL ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS LTDA - ME.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 22ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HÉLIO NOGUEIRA (Presidente sem voto), CAMPOS MELLO E MATHEUS FONTES.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

JÚLIO CÉSAR FRANCO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2355519-13.2024.8.26.0000

Agravante: Conjunto Habitacional Leônico Gurgel

Agravado: Real Administração de Condomínio Ltda - ME

Comarca: São Paulo

VOTO 04.239

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO QUE REJEITOU A INSURGÊNCIA DO EXECUTADO RELATIVAMENTE AO CÁLCULO DO DÉBITO APRESENTADO PELO EXEQUENTE E QUE DETERMINOU A PENHORA DE 30% SOBRE A ARRECADAÇÃO MENSAL DO CONDOMÍNIO EXECUTADO. ALEGAÇÃO DE QUE NÃO HOUE O ABATIMENTO DE VALORES PAGOS PELO CONDOMÍNIO NA ELABORAÇÃO DA PLANILHA DO CÁLCULO. MERAS ALEGAÇÕES DESACOMPANHADAS DE QUALQUER DOCUMENTO COMPROBATÓRIO DOS PAGAMENTOS ANUNCIADOS. NÃO CABIMENTO. PENHORA SOBRE ARRECADAÇÃO MENSAL DO CONDOMÍNIO. POSSIBILIDADE. REDUÇÃO DO PERCENTUAL PARA 10% PARA NÃO INVIABILIZAR OS PAGAMENTOS DAS DESPESAS MENSAIS DO CONDOMÍNIO, COMPROMETENDO SEU FUNCIONAMENTO, MÁXIME POR SE TRATAR DE CONDOMÍNIO DE BAIXA RENDA, INSTITUÍDO PELA CEF NO REGIME PAR (PROGRAMA DE ARRENDAMENTO

**RESIDENCIAL). DECISÃO PARCIALMENTE
REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE
PROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de fls. 183 proferida na ação de execução de título extrajudicial que **Real Administradora de Condomínios** move contra **Conjunto Habitacional Leôncio Gurgel**, nos seguintes termos:

“Vistos.

1) Fls. 172/174

Descabida a consideração relativa a fé alheia.

Não há incorreção na forma pretendida. A interpretação de fl. 168 é clara: não houve pagamento dos valores cobrados ou seja, observando-se a memória de fl. 170, dos valores que não há pagamento.

Não comprovou o devedor que algum valor já pago tenha sido exigido.

Rejeito, portanto, a insurgência.

2) Observe-se a planilha do crédito ofertado com base na taxa selic exclusivamente (fl. 170).

3) Diante a resposta de fls. 180/181, que indicou o uso de conta "pool", sem ser preciso nas informações de recebimento, quanto a valores e repasses.

Pois bem.

Intime-se a imobiliária a apresentar os

recebíveis, trazendo aos autos 30% do crédito mensal, sob pena de responsabilização pessoal do débito, ofertando planilhas a indicar os créditos o total recebido e as unidades que não realizaram os pagamentos para, se o caso, o credor poder adjudicar os créditos.

4) No que se refere as custas iniciais, há algum equívoco que merece ser retificado.

Cabe a atualização dos valores pretendidos a fl. 27, até cada abatimento que consta na planilha, atualizando-se pela selic o valor dos débitos.

Com a retificação do valor devido e do montante debitado, haverá a correção do valor da causa e, com ele, caberá o recolhimento da diferença dos valores da taxa judiciária eventualmente existente. Retifique o credor em 05 dias.

Intime-se.”

O executado, ora agravante, alega, em síntese, que o valor apresentado pelo agravado para dar início à fase de penhora não é o real valor devido, na medida em que não houve o abatimento de valores pagos pelo condomínio agravante, confirmados em sua própria petição inicial.

Aduz que o exequente agravado em sua peça inicial da execução junta planilha descrevendo o valor devido, o montante pago e calcula a diferença em R\$120.876,82, dando este como valor da causa e recolhendo as custas iniciais. Ocorre que, após um ano e meio da distribuição da ação, alegou em sua petição de fls. 168, item 2, que não houve nenhum tipo de pagamento feito pelo Condomínio agravante e apresentou uma planilha diversa da apresentada em sua inicial. Defende a proibição de comportamento contraditório (*'venire contra factum proprium'*).

Salienta, ainda, que restou decidido pela penhora de 30% do crédito mensal da arrecadação condominial, percentual altíssimo para um empreendimento do PAR – Programa de Arrecadação Residencial da CEF e que passa por dificuldades econômicas em razão de delicada situação pós-pandemia e alto número de condôminos inadimplentes, requerendo a redução para 10% sobre o valor da arrecadação mensal condominial.

Requer o efeito suspensivo e, ao final, a reforma da decisão de primeiro grau para se definir o real valor devido abatendo-se os valores descritos na inicial do próprio agravado e a redução da penhora para 10% sobre a arrecadação mensal condominial.

Recurso tempestivo.

Foi concedido os benefícios da gratuidade judiciária à agravante, apenas e tão somente para o processamento do presente recurso, sob pena de supressão de instância, haja vista a ausência da análise do pleito em primeiro grau.

Houve apresentação de contraminuta às fls. 101/107.

É o breve relatório.

Trata-se de execução de título extrajudicial lastreada no contrato de prestação de serviços de portaria, limpeza e manutenção, em que o condomínio executado, ora agravante, se volta contra a r. decisão que rejeitou sua insurgência quanto à planilha de cálculo juntada pelo exequente às fls. 170.

Alega o agravante, que não houve o abatimento dos valores pagos pelo condomínio.

Pois bem. A dedução de valores pagos já quitados é matéria de ordem pública, podendo ser conhecida até de ofício, com o objetivo de se evitar o enriquecimento ilícito da parte.

Todavia, no presente caso, a insurgência do agravante não passou de meras alegações desacompanhadas de qualquer documento comprobatório dos pagamentos anunciados.

Desse modo, o condomínio executado não se desincumbiu do seu ônus probatório nos termos do artigo 373, II, do CPC, não havendo como se acolher aos seus reclamos, devendo a r. decisão ser mantida nesse tocante.

Outrossim, importante destacar que a planilha juntada pelo exequente às fls. 170 está de acordo com o quanto decidido no Agravo de Instrumento nº 2046408-78.2024.8.26.0000, o qual deu provimento em parte ao recurso interposto pelo executado, para a exclusão da multa contratual do cálculo exequendo (fls. 146/157 da execução).

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Data de atualização dos valores: agosto/2024

Indexador utilizado: SELIC ACUMULADO MENSAL (% a.m.)

Acréscimo de 0,00% referente a multa.

Honorários advocatícios de 10,00% - (não aplicável sobre a multa).

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	TOTAL
1	fls. 29/30	30/06/2023	1.208,77	1.376,79	1.376,79
2	fls. 32	30/06/2023	29,70	33,83	33,83
3	SISBAJUD	16/02/2024	106,08	111,55	111,55
4	fls. 15	03/10/2018	33.000,00	51.388,36	51.388,36
5	fls. 17	03/10/2018	33.000,00	51.388,36	51.388,36
6	fls. 19	03/10/2018	33.000,00	51.388,36	51.388,36
7	fls. 23	03/10/2018	23.100,00	35.971,85	35.971,85
	TOTAIS		123.444,55	191.659,10	191.659,10
				Subtotal	R\$ 191.659,10
				Honorários advocatícios (10,00%) - não aplicável s/ a multa (+)	R\$ 19.165,91
				Subtotal	R\$ 210.825,01
				TOTAL GERAL	R\$ 210.825,01

O agravante também se rebela contra a determinação de penhora de 30% do crédito mensal da arrecadação condominial, requerendo sua redução para 10%.

Quanto a isso, deve ser dito que o condomínio agravante é pessoa jurídica sem fins lucrativos e a arrecadação entre os condôminos constitui sua única fonte de renda para viabilizar a sua própria manutenção.

Assim, em analogia à penhora sobre percentual de faturamento de empresa devedora (artigo 835, X, CPC), tem-se que a constrição sobre parte da arrecadação mensal do condomínio tem cabimento quando outras modalidades antecedentes se revelarem ineficazes (artigo 866, CPC).

Art. 835, CPC: “A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem:

[...]

X - percentual do faturamento de empresa devedora;”

Art. 866, CPC: “Se o executado não tiver outros bens penhoráveis ou se, tendo-os, esses forem de difícil alienação ou insuficientes para saldar o crédito executado, o juiz poderá ordenar a penhora de percentual de faturamento de empresa.”

É o que ocorre no presente caso, pois infrutífera restou a tentativa de bloqueio de valores através do sistema SISBAJUD (fls. 133/134 da execução), sendo cabível, portanto, a penhora sobre a arrecadação.

Todavia, a manutenção da penhora na ordem de 30% da arrecadação pode inviabilizar os pagamentos das suas despesas mensais,

comprometendo seu funcionamento, máxime por se tratar de condomínio de baixa renda, instituído pela CEF no regime PAR – Programa de Arrendamento Residencial.

Nesse contexto, para equilibrar o dever de cumprimento da obrigação ao funcionamento do condomínio, faz-se mister a redução do percentual ao patamar de 10% sobre o valor da arrecadação, o que reduz o ônus do agravante sem se descuidar do direito de crédito do agravado.

Portanto, acolhe-se parcialmente a insurgência do agravante, devendo a r. decisão recorrida ser parcialmente reformada.

Nesse sentido converge a jurisprudência deste **E.TJSP**, da qual fazem eco os seguintes excertos:

“Agravo de instrumento – Ação declaratória c.c. cobrança de honorários advocatícios – Cumprimento de sentença – Indeferimento de penhora da arrecadação mensal ordinária do condomínio – Possibilidade de penhora. No caso ora sob exame, razão assiste ao exequente, ora agravante, tendo-se em conta que é possível a penhora de percentual sobre a arrecadação mensal do condomínio para satisfação de seus débitos judiciais. Agravo provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2136059-34.2018.8.26.0000; Relator (a): Lino Machado; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/08/2018; Data de Registro: 09/08/2018) (g.n.).

“Agravo de Instrumento. Execução de título extrajudicial. Prestação de serviços por empresa de monitoramento e

controle ao condomínio executado/agravado. Irresignação em face da decisão que, ante as tentativas de penhora via sistema Sisbajud que restaram infrutíferas, deferiu a construção de 15% (quinze) da arrecadação das verbas condominiais. Irresignação por parte do condomínio Agravante no sentido de que se encontra em situação financeira delicada, pugnando pela redução para 5% incidentes sobre sua arrecadação. Alegações que não merecem prosperar. Necessidade de se alcançar ponto de equilíbrio entre os direitos do credor e devedor. Razoabilidade no percentual de penhora fixado em primeiro grau de jurisdição. Incidência da regra do art. 866 e art. 835, X, por analogia. Precedentes dessa Colenda Câmara e de outras Câmaras de Direito Privado da Corte. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO.”(TJ-SP - AI: 21543382920228260000 SP 2154338-29.2022.8.26.0000, Relator: L. G. Costa Wagner, Data de Julgamento: 30/10/2022, 34ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/10/2022) (g.n.).

“Agravo de Instrumento. Ação indenizatória. Cumprimento de sentença. Irresignação em face da decisão de que reduziu o percentual de penhora da arrecadação mensal do condomínio executado de 30% (trinta por cento) para 10% (dez por cento), até que se encerrem os pagamentos decorrentes em outra ação executiva, após o que, o percentual retornará ao patamar de 30% (trinta por cento). Alegação por parte do Agravante no sentido de que houve preclusão de pedido de redução do valor da penhora à época em que o executado foi intimado da penhora de 30% (trinta

*por cento) do valor de sua arrecadação, não cabendo alteração nesse momento processual, afirmando que deveria o condomínio Agravado instituir cota extra para fazer frente ao novo processo de execução que responde, observando que a dívida discutida detém caráter alimentar. Alegações que merecem prosperar em parte. Necessidade de se alcançar um ponto de equilíbrio. Situação que se agrava ao longo do processo com nova penhora sobre a arrecadação oriunda de processo diverso. A penhora de arrecadação em patamar elevado pode culminar com a impossibilidade do condomínio realizar os pagamentos dos compromissos mensais, comprometendo o seu funcionamento. Redução, porém, que não pode ser inferior ao patamar de 20% (vinte por cento) do outro processo, sob pena de configurar situação injusta. Decisão parcialmente reformada. Recurso **PARCIALMENTE PROVIDO.**” (TJ-SP - AI: 21921423120228260000 SP 2192142-31.2022.8.26.0000, Relator: L. G. Costa Wagner, Data de Julgamento: 31/08/2022, 34ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 31/08/2022) (g.n.).*

Por todo o exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

Ficam as partes advertidas quanto aos termos do artigo 1.026, § 2º, do CPC, para o caso de eventuais embargos de declaração protelatórios, cuja multa não está abarcada pela gratuidade processual (artigo 98, § 4º, do CPC).

Para fins de prequestionamento e para se evitar incidentes desnecessários, consideram-se prequestionadas todas as disposições legais discutidas

nos autos, sendo desnecessária a correspondente citação numérica. Nesse sentido, o **C.STJ** estabelece que: “[...]São numerosos os precedentes nesta Corte que têm por ocorrente o prequestionamento mesmo não constando do corpo do acórdão impugnado a referência ao número e à letra da norma legal, desde que a tese jurídica tenha sido debatida e apreciada.[...]”(REsp n. 94.852/SP, relator Ministro Fontes de Alencar, relator para acórdão Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, julgado em 17/6/1999, DJ de 13/9/1999, p. 66.) (g.n.).

JÚLIO CÉSAR FRANCO

Relator