



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000328602

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0012408-57.2023.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante TIAGO PARTICIPAÇÕES LTDA, são apelados REINO ASSOCIADOS PARTICIPAÇÕES LTDA - ME, LUIZ GUSTAVO DE SOUZA FERREIRA e AUGUSTO CESAR DE SOUZA FERREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

JOÃO ANTUNES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 27.991.

APELAÇÃO Nº: 0012408-57.2023.8.26.0506

COMARCA: RIBEIRÃO PRETO – 4ª VARA CÍVEL.

JUIZ DE 1ª INSTÂNCIA: DR. HEBER MENDES BATISTA

APELANTE: TIAGO PARTICIPAÇÕES LTDA.

APELADOS: REINO ASSOCIADOS PARTICIPAÇÕES LTDA. – ME, LUIZ GUSTAVO DE SOUZA FERREIRA E CÉSAR DE SOUZA FERREIRA

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EXCESSO DE EXECUÇÃO. IMPUGNAÇÃO ACOLHIDA.

I. Caso em Exame

Cumprimento de sentença - autos n.º 0012408-57.2023.8.26.0506, decorrente de ação de despejo por falta de pagamento c.c. pedido de rescisão contratual e cobrança - autos n.º 1042570-86.2021.8.26.0506 ajuizadas por locadora contra locatária e fiadores. Os executados impugnaram a execução alegando excesso, o qual foi reconhecido pela sentença.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar a existência de excesso de execução, especialmente quanto à inclusão de despesas de IPTU, multa e honorários de 10% por falta de pagamento voluntário, conforme artigo 523 do CPC.

III. Razões de Decidir

3. A exequente incluiu nos cálculos despesas não previstas na petição inicial da ação de despejo, como IPTU, que não foram objeto de condenação na sentença da fase cognitiva.

4. A sentença na fase cognitiva não incluiu a multa por infração contratual e descontou honorários advocatícios contratuais, transitando em julgado em 18/05/2023, não comportando revisão na fase de cumprimento.

IV. Dispositivo e Tese

5. Sentença mantida. Honorários advocatícios majorados (art. 85, § 11 do CPC).

5. Apelação não provida.

A r. sentença de fls. 41/44, cujo relatório se adota, julgou procedente o pedido formulado nos autos do cumprimento de sentença ajuizado por *Tiago Participações Ltda.* contra *Reino Associados Participações Ltda. – ME, Luiz Gustavo de Souza Ferreira e Augusto César de Souza Ferreira*, para acolher a impugnação dos executados, reconhecendo o excesso de execução no valor de R\$ 80.837,17 (oitenta mil, oitocentos e trinta e sete reais e dezessete centavos), julgando extinta a ação e, em razão da sucumbência, com condenação da exequente, impugnada, ao pagamento de honorários advocatícios em favor do patrono dos impugnantes, arbitrados em 15% (quinze por cento) sobre o excesso reconhecido, deferindo o levantamento da quantia incontroversa depositada.

Inconformada, apela referida exequente, impugnada, *Tiago Participações Ltda.* (fls. 56/65). Insiste que o cumprimento de sentença deve

compreender a integralidade dos valores constante da exordial de referido incidente, alegando que se incluem aqueles pertinentes ao IPTU incidente sobre o imóvel locado e as quantias relativas aos honorários advocatícios contratuais, a multa de três aluguéis e os valores comprovadamente pagos pelos executados e trata do valor depositado por estes, em favor daquela. Rejeita o alegado excesso de execução. Diz que o pagamento do IPTU é obrigação contratual. Ventila que há questão decidida e a qual afirma não terem se insurgido os executados. Aduz que não há falar em ausência de pedido na exordial da fase cognitiva a respeito do IPTU. Insurge-se em relação aos honorários advocatícios de sucumbência fixados em desfavor de referida exequente. Pede o afastamento do reconhecimento de excesso de execução, devendo ser reconhecido como débito executável o valor de R\$ 111.067,78 (cento e onze mil, sessenta e sete reais e setenta e oito centavos), reconhecendo-se a incidência da multa de 10% (dez por cento), nos termos do art. 523, § 1º do CPC sobre o valor remanescente não pago, invertendo-se o ônus de sucumbência. Postula o provimento do apelo, bem como requer a reforma da sentença, nos termos que aduz.

Foram apresentadas contrarrazões pelos executados *Reino Associados Participações Ltda. – ME, Luiz Gustavo de Souza Ferreira e Augusto César de Souza Ferreira* (fls. 73/82). Pedem o não provimento da apelação.

Por despacho foi determinado o recolhimento complementar do preparo recursal (fls. 87), o qual foi realizado com vinculação da guia aos autos (fls. 90/93).

É o relatório.

O recurso é tempestivo e preenche os pressupostos de admissibilidade.

Em apertadíssima síntese, no essencial, cuida-se de **cumprimento de sentença – autos n.º 0012408-57.2023.8.26.0506**, decorrente do julgado nos **autos n.º 1042570-86.2021.8.26.0506, da ação de despejo por falta de pagamento c.c. pedido de rescisão contratual e cobrança** ajuizada por *Tiago Participações Ltda.* contra *Reino Associados Participações Ltda., Luiz Gustavo de Souza Ferreira e Augusto César de Souza Ferreira*.

Nos autos do cumprimento de sentença, os executados apresentaram impugnação a esta, sob o argumento de existência de **excesso de execução**, o que foi **reconhecido pela sentença** alvo do apelo aqui tratado.

A questão a ser dirimida com a devolutividade recursal refere-se à existência ou não de referido excesso de execução, frente à alegação da exequente.

Em outras palavras, dizendo a mesma coisa, é de se aferir se no título executivo judicial compreende a condenação dos executados ao pagamento de valores pertinentes às despesas de IPTU incidentes sobre o imóvel locado, no período tratado nos autos; se incluídos valores com pagamentos já efetuados e se incide ou não a multa de 10% (dez por cento), disposta no artigo 523 do CPC, ou seja, por falta de pagamento voluntário do valor executado.

Pois bem.

De pronto, analisando-se de forma contextualizada o conteúdo dos respectivos autos, tanto da ação na fase cognitiva quanto do cumprimento de sentença, os quais ventilados no início, infere-se que **não encontra guarida o apelo**, nos termos que seguem.

Com efeito, a exequente fez inserir nos cálculos que instruem o cumprimento de sentença, despesas e, por conseguinte, valores que não constam dos

pedidos formulados na exordial *da ação de despejo por falta de pagamento c.c. pedido de rescisão contratual e cobrança – autos n.º 1042570-86.2021.8.26.0506.*

Ocorre que a sentença entregou a prestação jurisdicional na fase cognitiva nos limites da adstrição ou da congruência o qual vincula a entrega da prestação jurisdicional ao pedido da parte, tanto mais por cuidar o objeto da ação de direitos disponíveis.

Dito isso, não se ignora que no Contrato de Locação pactuado entre as partes, dentre outras, contam estipuladas como obrigações da locatária Reino Associados Participações Ltda. e dos fiadores Augusto César de Souza Ferreira e Luiz Augusto de Souza Ferreira, ou seja, dos executados, dentre outras despesas incidentes sobre o imóvel locado, aquelas pertinentes aos tributos, incluídos o IPTU, bem como de consumo de água, luz, telefone, esgoto, conforme *Cláusula IX* (fls. 10, autos da fase cognitiva).

Ocorre que – na petição inicial da ação cognitiva – **cingiu-se o pedido de procedência à “rescisão contratual, com o consequente despejo dos Requeridos por falta de pagamento dos aluguéis vencidos em 03 de setembro de 2021, 03 de outubro de 2021 e 03 de novembro de 2021 referente ao imóvel situado à Rua Cavalheiro Torquato Rizzi, n.º 1.320, Jardim Irajá, na cidade de Ribeirão Preto-SP, bem como dos aluguéis vencidos em 30 de agosto de 2021; 30 de setembro de 2021 e 30 de outubro de 2021, referente ao imóvel situado à Rua Cavalheiro Torquato Rizzi, n.º 1.326, Jardim Irajá, na cidade de Ribeirão Preto-SP, cujos montantes devidos até a presente data perfaz, respectivamente, a importância na ordem de R\$ 6.997,71 (seis mil, novecentos e noventa e sete reais e setenta e um centavos) e R\$ 13.212,09 (treze mil, duzentos e doze reais e nove centavos), ambos já acrescidos dos honorários contratuais convencionados, bem como dos demais que vencerem no curso do processo”**.

Portanto, **no pedido constante da ação de despejo por falta de pagamento c.c. pedido de rescisão contratual e cobrança não foram incluídas as pertinentes as despesas de IPTU**, sequer de forma implícita, portanto, em tal específico ponto, sequer há cogitar, no caso, de prestação sucessiva considerada como incluída, não se aplicando o disposto no artigo 323 do CPC, aplicação que só ocorreria se porventura houvesse pedido expresso à condenação da parte ré, depois executada, ao pagamento de IPTU, o que não é o caso.

Com isso, **não à toa a sentença proferida na fase cognitiva não as incluiu**, conforme dispositivo que aqui se reproduz (fls. 448/452, autos da fase cognitiva):

“JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação no tocante à cobrança de aluguéis, resolvendo-se o mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para condenar os requeridos ao pagamento dos aluguéis vencidos até a efetiva desocupação do imóvel, devidamente corrigidos e com juros de mora desde a data dos respectivos vencimentos, excluindo-se do cálculo as quantias relativas aos honorários advocatícios contratuais, à multa no valor de

três aluguéis e aos valores comprovadamente pagos pelos réus, devendo o montante ser apresentado em fase de cumprimento de sentença mediante simples cálculo aritméticos. Diante da sucumbência preponderante, condeno os réus ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em 10% sobre o valor da condenação, com base no artigo 85, § 2º do Código de Processo Civil. Atendem as partes e desde já se consideram advertidas, que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com efeitos infringentes, lhes sujeitará a imposição da multa prevista pelo artigo 1.026, § 2º, do Código de Processo Civil”.

Ainda acerca da extensão da sentença proferida na fase cognitiva, para que não se alegue omissão, bem como se evitem tergiversações pela parte, há de se relembrar e destacar, ademais, que resultou afastada a multa por infração contratual de três aluguéis, disposta na Cláusula X e na cláusula 7.1, item h (fls. 11, 30 e 449/452, autos da fase cognitiva).

Por referida sentença, também foram descontados os valores dos honorários advocatícios contratuais (fls. 450, autos da fase cognitiva).

No mais, referida sentença transitou em julgado em 18/05/2023 (fls. 456, autos da fase cognitiva), não comportando o revolvimento de referida nesta fase de cumprimento/executiva.

Por fim, na medida em que efetuado o tempestivo depósito judicial do valor devido (fls. 16/17, cumprimento de sentença), resultando na quitação integral deste, não se aplica ao caso a multa e honorários ventilados e dispostos no artigo 523, § 1º do CPC.

Diante disso tudo, tal como acenado de início, nenhuma mácula há na sentença apelada.

Dessa forma, a sentença deve ser mantida, nos termos em que proferida, mais pelo aqui exposto.

Não provido o apelo e, tanto mais diante do trabalho adicional em grau recursal com a apresentação de contrarrazões, impõe-se a majoração dos honorários advocatícios de sucumbência em 2% (dois por cento), passando para 17% (dezessete por cento) sobre o excesso reconhecido (artigo 85, § 11, do CPC).

Ante ao exposto e por meu voto, **nego provimento ao recurso.**

JOÃO ANTUNES
Relator