



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000346865

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1023456-71.2024.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que são apelantes MIRIAM CUNHA NASCIMENTO, VAGNER CUNHA NASCIMENTO, AGDA DE FÁTIMA CUNHA BASSANEZI, RODRIGO ALDOIR BASSANEZI e ADRIANA DA CUNHA SOUZA, é apelado CONDOMÍNIO EDUARDO PEREIRA DE CAMARGO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram 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 MARY GRÜN.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 12.602

Apelação nº 1023456-71.2024.8.26.0114

Comarca: Campinas

Apelante: Miriam Cunha Nascimento e outros

Apelado(a): Condomínio Eduardo Pereira de Camargo

Juiz(a): Leonardo Manso Vicentin

APELAÇÃO – Embargos à execução – Despesas condominiais – Pretensão de recebimento, em verdade, de honorários advocatícios, em razão da cobrança extrajudicial de despesas condominiais - Os honorários contratuais não se enquadram como crédito pertinente às contribuições ordinárias, ou extraordinárias, de condomínio, nos moldes do artigo 784, inciso X, do CPC, ainda que estejam previstos na Convenção Condominial – Precedentes deste E. Tribunal de Justiça - Sentença reformada para julgar improcedente a ação executiva – Recurso provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 238/243, que julgou improcedentes os embargos opostos à execução de despesas condominiais. Em razão da sucumbência, os embargantes foram condenados ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa.

Em suas razões recursais, os embargantes dizem que a ação de execução foi ajuizada para o recebimento de 20% de honorários advocatícios sobre o débito condominial cobrado de forma extrajudicial, com fundamento no art. 37 da Convenção Condominial, que, em verdade, prevê o oposto, ou seja, que somente são devidos honorários em caso de cobrança judicial de cotas condominiais. Afirma que, ao contrário do que constou da r. sentença, não se trata de obrigação *propter rem* o dever de arcar com as cotas condominiais, mas sim

contratual. Diz que honorários advocatícios de cobrança extrajudicial de cotas condominiais não constitui dívida condominial, sendo direito autônomo do advogado. Assim, não possui o condomínio ou o síndico legitimidade ativa para figurar no polo ativo da demanda. Menciona que a tabela da OAB/SP estabelece o percentual entre 10% e 20% do valor dos honorários, a ser fixado com equidade e moderação, contudo, o simples envio de mensagem por meio de aplicativo WhatsApp para a cobrança de débito condominial não enseja tempo ou complexidade do trabalho, a fim de que a cobrança da verba honorária corresponda a 20%. Por fim, pedem provimento ao recurso (fls. 270/307).

Recurso tempestivo, preparado e respondido (fls. 313/333).

É o relatório.

Infere-se dos autos que o Condomínio ajuizou ação de execução de título extrajudicial, fundada em “*custa(s)/despesa(s) e honorários advocatícios de cobrança vencidos no mês de DEZ/2023*” (fl. 54), que perfazem a quantia de R\$ 581,45 (fls. 52/62) somada de eventuais cotas condominiais vincendas e não pagas, em face dos apelantes, que, por sua vez, opuseram os presentes embargos executórios, alegando que, de fato, ficaram inadimplentes em relação às cotas condominiais vencidas em julho, agosto, setembro e outubro de 2023 e, em razão disso, o escritório de advocacia do condomínio lhes cobrou extrajudicialmente tais quantias, com o acréscimo de 20% a título de honorários advocatícios. Então,

procederam ao pagamento extrajudicial das referidas despesas em atraso, mais 10% de honorários advocatícios.

Delineada a breve situação fática narrada, passo à análise das razões de recurso de apelação interposto, que se restringem aos honorários advocatícios, que alega o exequente ser devido em razão da cobrança extrajudicial das despesas condominiais em atraso.

Os honorários advocatícios contratuais não se enquadram como crédito pertinente às contribuições ordinárias, ou extraordinárias, de condomínio, nos moldes do artigo 784, inciso X, do CPC, assim como não estão embasados em título executivo extrajudicial, uma vez que a parte executada não participou do negócio jurídico celebrado apenas entre o exequente e o advogado, não podem ser objeto da presente ação executiva.

“Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

(...)

X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas;”

Ademais, a previsão em Convenção Condominial ou em ata assemblear acerca do pagamento da verba honorária pelo condômino inadimplente não altera esse entendimento,

porque o valor dos honorários não é devido ao condomínio, pois não se trata de despesa ou multa por falta de pagamento.

Assim, as despesas arcadas pelo condomínio a título de contratação de advogado têm natureza obrigacional e não indenizatória, portanto, somente produz efeitos entre as partes contratantes, e não se enquadra no conceito de dano material passível de ressarcimento, ou indenização, ao contrário do que argumenta o exequente.

Nesse sentido, é pacífico o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça quanto a “*ser incabível a condenação da parte sucumbente aos honorários contratuais despendidos pela vencedora*” (AgInt no Ag no REsp nº 1.254.623-MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, j. 25.06.2019, DJe. 28.06.2019), sob pena de se configurar “*bis in idem*”, uma vez que, em juízo, somente são devidos honorários advocatícios sucumbenciais, nos termos do artigo 85 do CPC.

Nesse sentido, os seguintes precedentes deste E. Tribunal de Justiça:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CRÉDITO RELATIVO A DESPESAS CONDOMINIAIS. OPÇÃO PELO

PARCELAMENTO DO CRÉDITO EXEQUENDO. DECISÃO DETERMINANDO COMPLEMENTAÇÃO DE VALORES. IMPOSSIBILIDADE. CÁLCULO DO PARCELAMENTO REALIZADO DE ACORDO COM OS PARÂMETROS ESTABELECIDOS NO ART. 916 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (CPC). DECISÃO CASSADA. RECURSO PROVIDO. O executado tem o direito de parcelar o valor exequendo, nos parâmetros estabelecidos no art. 916 do CPC. No caso, constata-se que o cálculo do parcelamento pela parte executada foi realizado corretamente: i) considerou como crédito exequendo aquele relativo às despesas condominiais ordinárias e/ou extraordinárias, excluindo, corretamente, honorários advocatícios contratuais previstos em convenção condominial, já que tal verba não tem natureza de título executivo extrajudicial; ii) ao valor, acrescentou honorários sucumbenciais de 5%, percentual com o qual a parte exequente concordou em manifestação, além de custas processuais. (TJSP; Agravo de Instrumento 2003846-54.2024.8.26.0000; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 14ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/04/2024; Data de Registro: 09/04/2024).

Agravo de instrumento. Recurso interposto contra a r. decisão que corrigiu de ofício o valor da causa, afastando a incidência dos honorários advocatícios contratuais. Ainda que previstas na convenção condominial ou aprovadas em assembleia geral, as despesas com honorários advocatícios contratuais não constituem "contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício" para o fim do disposto no art. 784, inciso X, do CPC/15,

afastada sua natureza de título executivo extrajudicial. Correta, portanto, a exclusão do valor computado a título de honorários advocatícios contratuais (R\$ 2.834,96), por se tratar de verba sujeita a arbitramento judicial, por força da sucumbência, nos termos do art. 85 do CPC/15, sob pena de indevido bis in idem. Precedentes. Decisão mantida. Agravo de instrumento desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2046962-81.2022.8.26.0000; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/06/2022; Data de Registro: 01/06/2022).

AGRAVO DE INSTRUMENTO –

Execução de título extrajudicial – Débito condominial – Decisão que determinou a exclusão dos honorários advocatícios contratuais do débito exequendo – Irresignação – Previsão genérica na convenção condominial quanto à certeza e liquidez dos honorários contratuais – Decisão mantida - Agravo improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2229235-62.2021.8.26.0000; Relator (a): Almeida Sampaio; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/01/2022; Data de Registro: 28/01/2022).

Ressalte-se, por fim, que, ao que parece, nem mesmo a cobrança extrajudicial da despesa condominial vencida no mês de dezembro de 2023 foi realizada, conforme documento de fl. 115.

Por todas essas razões, se nem sequer é devido o pagamento de honorários advocatícios contratuais em caso de cobrança judicial de cotas condominiais inadimplidas, menos ainda tal verba pode ser exigida na hipótese de cobrança extrajudicial, de modo que, de rigor, a reforma da r. sentença para julgar improcedente a ação de execução. Em razão da sucumbência, o exequente arcará com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados, por equidade, em R\$ 1.000,00, com correção monetária a partir desta decisão pelos índices da tabela prática deste E. Tribunal e juros de mora de 1% ao mês, contados do trânsito em julgado.

Isto posto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relatora