



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000361148

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1118317-28.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CLAUDIA SCARMAGNAN RODRIGUES, é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRINCE DE GALLES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E DARIO GAYOSO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

LUÍS ROBERTO REUTER TORRO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1118317-28.2023.8.26.0100

Comarca: São Paulo

Apelante: Claudia Scarmagnan Rodrigues

Apelado: Condomínio Edifício Prince de Galles

MM (a) Juiz(a) de 1º Grau: Dr(a). Clarissa Rodrigues Alves

VOTO Nº 11197/2025 apg

Despesas Condominiais. Embargos à execução. Título é desprovido de certeza, liquidez ou exigibilidade. Embargos procedentes.

Apelação da embargada. Renovação dos argumentos anteriores. Renúncia ao mandato. Ausência de substabelecimento e revogação dos poderes. Não comprovação de que a apelante foi retirada da administração do condomínio. Fixação dos honorários sucumbenciais por equidade: impossibilidade. Adoção dos fundamentos da sentença, em razão do permissivo do artigo 252, do Regimento Interno desta Egrégia Corte. Sentença mantida. Recurso improvido, com observação.

Trata-se de Embargos à Execução de n. 1091384-18.2023.8.26.0100 movidos por Condomínio Edifício Prince de Galles, devidamente qualificado, em face de Cláudia Scarmagnam Rodrigues, julgado procedente pela r. sentença de fls. 333/335 para declarar a nulidade do feito executivo de n. 1091384-18.2023.8.26.0100 com fulcro no art. 803, inciso I, do CPC, extinguindo-o. Em razão da sucumbência, a embargada foi condenada ao pagamento das custas e das despesas processuais, bem como de honorários advocatícios sucumbenciais fixados em 10% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade estendida ao presente feito.

A embargada apela. Renova seus argumentos anteriores. Aduz que restou demonstrada a sua retirada da administração do condomínio, pois o

embargante demonstrou nos autos a ruptura dos serviços com a administradora, ou seja, ficou demonstrada a retirada da administradora que enseja a modificação do julgado com a certeza do título cobrado. Sustenta que a cláusula contratual prevê que a base de cálculo dos honorários no valor de 20% sobre o total atualizado dos débitos condominiais à época da quitação dos honorários advocatícios. Postula a fixação dos honorários sucumbenciais por equidade. Diz que contrato de prestação de serviços advocatícios, assinado pelas ambas as partes e por duas testemunhas, é considerado título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, VI, do CPC. Postula o provimento do recurso para que seja reconhecida a certeza, liquidez e exigibilidade do título executivo.

Contrarrazões fls. 388/403.

É o relatório do necessário.

O recurso não merece provimento.

Busca a apelante a reforma da r. sentença para que seja reconhecido o título executivo pela remuneração dos serviços prestados ao condomínio apelado cujo contrato prevê a remuneração de 20% do valor do débito condominial devidamente atualizado à época da quitação bem como que, em caso substabelecimento, revogação e/ou retirada da administração, os honorários contratados serão devidos de imediato e sempre anterior à outorga de substabelecimento ao novo patrono.

Pois bem.

São títulos executivos aqueles fundados em obrigações certas, líquidas e exigíveis. Portanto, caso o título executivo não contenha essas

características, não poderá ser executado.

De fato, como bem reconhecido pela r. sentença a apelante renunciou ao mandato. Porém, deixou de substabelecer ou sofrer revogação dos poderes, de modo que a representação processual permanecia regular.

Ou seja, a embargada renunciou, em vez de substabelecer ou ter seus poderes revogados, razão pela qual não se configura a hipótese de vencimento antecipado da quantia mencionada no contrato.

Apenas o ato de renúncia não se enquadra nas hipóteses previstas na cláusula contratual quais sejam: substabelecimento, revogação e/ou retirada da administração.

E como bem observado pela d. sentenciante, não restou comprovado que a apelante teria se retirado da administração.

No caso em tela deve-se observar o Princípio da força obrigatória do contrato (*pacta sunt servanda*) que vincula as partes aos termos pactuados, sendo defesa a alteração das disposições livremente contratadas de forma unilateral ou aleatória.

Ademais, a apelante alega a formação do título, pois o contrato está assinado por duas testemunhas, porém só possui força executiva extrajudicial, a teor do inciso III do art. 784 do CPC/2015, desde que a suposta dívida exigida não esteja condicionada à fatos dependentes de prova quanto a sua certeza.

Por fim, a apelante requer a fixação dos honorários por equidade.

De acordo com o entendimento firmado pelo STJ no Tema 1.076, a fixação dos honorários através de apreciação equitativa é exceção, sendo permitida quando o proveito econômico for inestimável ou irrisório ou, também, quando o valor da causa for muito baixo. Não verificadas as referidas hipóteses, os honorários sucumbenciais deverão ser arbitrados com base no critério estabelecido no art. 85, § 2º, CPC:

“os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, atendidos: (...)”.- “Teses jurídicas firmadas: [...] ii) Apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo”. STJ, Tema 1076. Grifei.

E conforme se verifica, o valor foi fixado em 10% sobre o valor da causa, nos exatos termos mencionados.

A r. sentença deu correta solução à lide, não comportando qualquer reparo, razão pela qual deve ser confirmada pelos próprios fundamentos, que são adotados como razão de decidir, nos termos do artigo 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça

Em atenção ao §11 do art. 85, majoro os honorários devidos em mais 3% observada a gratuidade.

Registre-se que eventual oposição de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório está sujeito à pena prevista no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso, com observação.

LUIS ROBERTO REUTER TORRO

Relator