



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

Registro: 2025.0000369495

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2023239-28.2025.8.26.0000, da Comarca de Jaú, em que é agravante JOSÉ EDUARDO PERDONÁ (JUSTIÇA GRATUITA), é agravado ANTONIO CARLOS PASCHOALINI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente) E LUIS FERNANDO NISHI.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

ANTONIO RIGOLIN
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2023239-28.2025.8.26.0000

Comarca:JAÚ – 2ª Vara Cível

Juiz: Waldemar Nicolau Filho

Agravante: José Eduardo Perdoná

Agravado: Antonio Carlos Paschoalini

Interessados: Percilio da Silva Neto e Otavio Carlos da Rocha Alves

LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ACOLHIMENTO. EXCESSO DE EXECUÇÃO. OCORRÊNCIA. VALOR GASTO COM REPAROS NO IMÓVEL. INVIABILIDADE DA COBRANÇA. VERBA NÃO INSERIDA NO TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL. EXCLUSÃO DETERMINADA. INCIDÊNCIA DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS, EM PERCENTUAL SOBRE O PROVEITO ECONÔMICO OBTIDO PELOS EXECUTADOS. RECURSO PROVIDO. 1. O título executivo fundamenta a execução e determina os seus limites. No caso, a atividade executória é fundada em sentença transitada em julgado e objetiva a satisfação de débitos e encargos locatícios, dentre os quais não se inclui o valor gasto com a realização de reparos no imóvel após a desocupação. Caracterizada a falta de interesse processual por inadequação da via executiva, daí advém a exclusão da verba. 2. Por força do sucumbimento havido, cabe ao exequente o pagamento de honorários advocatícios em favor da parte adversa, em percentual aplicado sobre o respectivo proveito econômico por eles obtido.

Voto nº 59.229

Visto.

1. Trata-se de agravo, sob a forma de instrumento, interposto por JOSÉ EDUARDO PERDONÁ com o objetivo de alcançar a reforma de decisão proferida em ação de cobrança proposta por ANTONIO CARLOS PASCHOALINI, em fase de cumprimento de sentença.

Pleiteia o agravante seja reconhecido o excesso de execução, com imposição de verba honorária sucumbencial.

Recurso tempestivo, bem processado e respondido a fls. 17/21.

É o relatório.

2. A atividade executória se desenvolve em virtude do esgotamento do prazo para cumprimento espontâneo da sentença condenatória e objetiva a satisfação de débitos locatícios e encargos da locação.

Instaurada a fase de cumprimento de sentença, após intimação para pagamento do débito, o agravante apresentou exceção de pré-executividade, alegando excesso de execução (fls. 60/64).

Sobreveio decisão do Juízo de origem, que acolheu parcialmente a exceção e determinou a exclusão dos honorários contratuais da planilha de cálculos. Porém, rejeitou o questionamento relacionado aos custos relativos à manutenção do imóvel (reparos efetuados após a desocupação), sob argumento da inviabilidade da análise da matéria pela via de exceção de pré-executividade (fls. 99/101). Daí o presente inconformismo.

Argumenta o recorrente que houve equívoco na decisão no tocante ao questionamento dos gastos supostamente efetuados pelo locador a título de manutenção do imóvel, uma vez que o montante não compõe o título executivo judicial, cujos limites devem ser respeitados.

Assim, a exclusão deve ser feita e, por isso, tem incidência a verba honorária sucumbencial sobre o respectivo proveito econômico.

Nota-se que, uma vez instaurada a atividade executória, o recorrente apresentou exceção de pré-executividade, oportunidade em que alegou o excesso de execução constatado na planilha de cálculos apresentada pelo credor.

Como se sabe, é o título executivo que embasa e determina os limites da execução. Assim, o credor tem o direito de obter, pela via executiva, exatamente o que nele se contém, e nada além.

A sentença julgou procedente o pedido, nos seguintes termos:

“Ante o exposto, prejudicado o despejo diante da desocupação do imóvel, JULGO PROCEDENTE o pedido para condenar os requeridos ao pagamento dos alugueres vencidos até a desocupação do imóvel, com juros de mora sobre o valor mensal, além de encargos da locação indicados na inicial com correção monetária, que incidirão desde o vencimento de cada parcela integrante da condenação. Sucumbentes, arcarão os requeridos com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% sobre o valor da condenação, na forma do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil” (fls. 97 dos autos de cumprimento de sentença).

A sentença transitou em julgado em 1º de fevereiro de 2022 (fl. 100 - autos de cumprimento de sentença).

Aponta o agravante a existência de excesso de execução, considerando que os gastos realizados com os reparos no imóvel após a

saída do locatário não integram o título executivo, pugnando pela sua exclusão e imposição de verba honorária sucumbencial no montante de 20% sobre o excesso comprovado.

Pelo que se constata dos autos, a condenação compreende apenas o pagamento dos aluguéis e encargos contratuais vencidos e vincendos até a efetiva entrega do imóvel. Não consta preceito condenatório ao pagamento indenização por reparos efetuados no imóvel.

A verba pretendida, portanto, não se encontra abrangida pelo título executivo judicial; logo, não pode ser objeto de execução. O excesso é manifesto e não há necessidade de qualquer atividade cognitiva para a sua apuração, de modo que se tem positivada a falta de interesse processual para a cobrança desse valor, por inadequação da via executiva.

Uma vez identificado o excesso de execução, a revelar o sucumbimento da parte exequente, inegável se apresenta a incidência de honorários advocatícios, em razão do que, na forma do artigo 85, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil. Nesse compasso, impõe-se fixar a verba honorária sucumbencial devida pelo exequente em 10% sobre o proveito econômico obtido pelos executados.

Assim sendo, comporta acolhimento o inconformismo para se reconhecer o excesso de execução com referência ao montante de R\$ 22.066,98 inserido no demonstrativo (fl. 3 do cumprimento de sentença), em total desconformidade com o dispositivo da sentença. Em consequência, impõe-se a condenação da parte exequente ao pagamento das despesas processuais em proporção e dos honorários advocatícios de 10% sobre o proveito econômico obtido pelos executados.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
31ª Câmara

3. Ante o exposto, e nesses termos, dou provimento ao recurso.

ANTONIO RIGOLIN
Relator