



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000391023

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022636-27.2023.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que é apelante JOÃO LUCAS CORSI DA ROCHA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelado CONDOMINIO RESIDENCIAL ITACURUCA.

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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

MARY GRÜN
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 35796

APELAÇÃO Nº: 1022636-27.2023.8.26.0554

COMARCA: SANTO ANDRÉ

APTE.: JOÃO LUCAS CORSI DA ROCHA

APDO.: CONDOMINIO E EDIFICIO ITACURUÇA

EMBARGOS À EXECUÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS EM ATRASO. DESCUMPRIMENTO DE ACORDO HOMOLOGADO EM JUÍZO. Embargante que requer a revisão das cláusulas contratuais, em atenção aos princípios da menor onerosidade para o devedor, reduzindo o montante devido, para ser pago de forma parcelada. Sentença de improcedência. Apelo do embargante. Embargos à execução opostos após quase dois anos da citação válida e regular do executado. Intempestividade dos embargos à execução, nos termos do art. 915 e art. 213, inciso I, do Código de Processo Civil. Impossibilidade de examinar teses deduzidas em peça intempestiva. Correta a rejeição dos embargos mantida por fundamento diverso e de ofício, nos termos do art. 918, inciso I, do CPC. Recurso não provido.

Vistos.

Tratam-se de “*EMBARGOS À EXECUÇÃO*” (*sic*) movidos por JOÃO LUCAS CORSI DA ROCHA em face de CONDOMINIO E EDIFICIO ITACURUÇA.

Dispensada a audiência de conciliação, a r. sentença de fls. 136/139 (disponibilizada no DJe de 15/07/2024 – fls. 141) julgou antecipadamente a ação nos seguintes termos:

“Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido deduzido nestes embargos à execução, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Em razão da sucumbência, condeno o

embargante/executado a arcar com as custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da causa, nos termos dos artigos 82, §5º e 85, §2º, do Código de Processo Civil, cuja execução fica sujeita ao disposto no artigo 98, § 3º do Código de Processo Civil, por ser beneficiário da gratuidade processual.

Os honorários sucumbenciais aqui arbitrados serão atualizados desde esta data até o efetivo pagamento pela Tabela Prática do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e com juros de mora à incidência de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado desta sentença (artigo 85, § 16, do Código de Processo Civil)."

Inconformado, apela o embargante (fls. 142/150).

Inicialmente, requer a concessão do efeito suspensivo ao recurso de apelação.

No mérito, alega que "No presente caso, o embargante João Lucas Corsi da Rocha argumenta que o acordo foi imposto pelo Condomínio Residencial Itacuruça, o que caracteriza uma situação de coação. A imposição de um acordo sob tais circunstâncias compromete a liberdade de escolha e a autonomia da vontade do embargante, elementos essenciais para a validade de qualquer negócio jurídico.". (fls. 146)

Sustenta que "ao celebrar o acordo, estava sob uma situação de necessidade premente, o que o levou a aceitar condições desfavoráveis impostas pelo Condomínio Residencial Itacuruça. Essa situação de vulnerabilidade não foi adequadamente avaliada pelo juízo

a quo, que se limitou a considerar a ausência de vícios de consentimento tradicionais, como erro, dolo ou coação, sem aprofundar-se na análise da desproporcionalidade das cláusulas contratuais.”. (fls. 147)

Afirma que “O artigo 805 do Código de Processo Civil Brasileiro estabelece que a execução deve ser realizada da forma menos gravosa para o devedor. Este princípio visa proteger a dignidade e a subsistência do devedor, garantindo que a execução não comprometa desnecessariamente sua capacidade de manter uma vida digna. No caso em questão, o bloqueio da conta salário do apelante contraria diretamente esse princípio, uma vez que compromete sua subsistência e dignidade.”. (fls. 148)

Diz que “o acordo homologado judicialmente foi imposto pelo Condomínio Residencial Itacuruça, o que configura uma violação direta ao princípio da boa-fé objetiva. A imposição de um acordo, sem uma negociação justa e equilibrada, fere a essência do artigo 422 do Código Civil, pois não houve uma verdadeira manifestação de vontade livre e consciente por parte do embargante. A boa-fé objetiva exige que as partes ajam de maneira cooperativa e leal, buscando sempre o equilíbrio contratual e evitando qualquer tipo de abuso ou vantagem indevida.”. (fls. 149)

Assevera que “No presente caso, a multa aplicada ao apelante deve ser considerada uma cláusula penal, e, como tal, deve estar sujeita à revisão judicial conforme os ditames do artigo 413 do Código Civil. Este dispositivo legal prevê expressamente que a multa deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo.”. (fls. 150)

Requer o provimento do recurso, para julgar

procedente os embargos à execução.

Recurso tempestivo, regularmente processado e isento de preparo (fls. 88).

Contrarrazões pela embargada às fls. 154/158.

É o relatório.

Tratam-se de embargos à execução de despesas condominiais em atraso, promovida nos autos nº 1020037-86.2021.8.26.0554.

Alega o embargante que o acordo homologado judicialmente nos autos da execução foi uma imposição da parte exequente, eis que foi assinado sob coação, ainda, diz que a multa prevista no acordo tem cláusula penal, devendo ser afastada. No mais, aponta que o bloqueio realizado naqueles autos foi feito em conta-salário, portanto impenhorável, devendo sua conta ser desbloqueada. Requer, por fim a revisão das cláusulas contratuais, em atenção aos princípios da menor onerosidade para o devedor, reduzindo o montante devido para R\$ 12.000,00, com prestações mensais de R\$ 300,00.

Consoante relatado, a r. sentença de fls. 136/139 julgou improcedentes os embargos à execução. Motivo pelo qual se insurge o embargante.

Todavia, o caso não era de análise do mérito dos embargos, mas sim de rejeição ante a sua manifesta intempestividade.

Isso porque, opostos depois de esgotados o prazo legal, nos termos do que preceitua o art. 918, I do Código de Processo Civil.

Conforme o quanto disposto no *caput* do art. 915 do Código de Processo Civil “*Os embargos serão oferecidos no prazo de **15 (quinze) dias, contado**, conforme o caso, na forma do art. 231.*”, no caso trata-se de prazo que passa a correr da juntada do mandado de citação devidamente cumprido por oficial de justiça, realizada em 23/11/2021, conforme se vê as fls. 142 dos autos de nº1020037-86.2021.8.26.0554.

Evidente, portanto, que foi regularmente citado o executado, iniciando-se o prazo para ajuizamento de embargos à execução em 23/11/2021, que se esgotou em 14/12/2021.

Não obstante, a presente demanda foi ajuizada somente em 28/08/2023, quase dois anos após a citação válida do executado, sendo latente a intempestividade dos embargos à execução, nos termos do art. 915 e 231, inciso I, do Código de Processo Civil.

Cumprе observar ainda que a tese impenhorabilidade dos valores bloqueados foi devidamente analisada nos autos da execução, por decisão que sequer foi objeto de recurso (fls. 283/286 dos autos da execução), não sendo cabível a discussão nestes autos, eis que atingida pela coisa julgada.

Assim, os presentes embargos à execução devem ser rejeitados, como o fez a r. sentença, ainda que por fundamento diverso, uma vez que sua rejeição dever-se-ia ter-se

dados em razão da manifesta intempestividade, com ressalva de que matéria de ordem pública pode ser deduzida pela executada e apreciadas pelo juízo nos autos do feito executivo.

A matéria versada na presente ação fica inteiramente prequestionada.

Esclarece-se, por fim, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios dará ensejo à aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto a resistência ao resultado ora exposto deve ser ventilada através de recurso próprio.

Ante o exposto, pelo meu voto, **nega-se provimento** ao recurso.

O presente apelo foi interposto sob a égide do atual CPC, que determina o arbitramento de honorários advocatícios em recurso (art. 85, § 1º, CPC). Assim, majoro os honorários advocatícios devidos pela embargante para os patronos da embargada de 10% para 15% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §11º, do CPC, ressalvada a justiça gratuita concedida à requerente.

MARY GRÜN

Relatora