



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000415075

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2369621-40.2024.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que é agravante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÉRGIO GUENAGA PAULO, são agravados RENATA MARQUES NUNES, PEDRO MARQUES NUNES NETO e MARIA CRISTINA MARQUES NUNES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento Processo nº 2369621-40.2024.8.26.0000

Agravante: Condomínio Edifício Sérgio Guenaga Paulo

Agravados: Renata Marques Nunes, Pedro Marques Nunes Neto e
Maria Cristina Marques Nunes

Comarca: Santos – 9ª Vara Cível

Voto nº 32004

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de Execução de Título Extrajudicial. Decisão que reconheceu o excesso de execução. Insurgência do Exequente. Não acolhimento. Termo de confissão de despesas condominiais que não retira a natureza condominial do débito. Abusividade da multa moratória estipulada em 20%, redução que se impõe para 2%. Aplicação do art. 1.336, §1º, do Código Civil. Honorários contratuais que não podem ser imputados as executadas, cabendo apenas a fixação de honorários de sucumbência pelo Juízo, conforme artigo 827 do CPC. Decisão mantida. Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto contra a decisão de fls. 521/525, proferida nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Rejane Rodrigues Lage, que reconheceu o excesso de execução.

Recorre o Exequente.

Defende a manutenção da multa de 20% e dos honorários de 20%, conforme estipulado no acordo celebrado entre as partes.

Recurso processado com a concessão do efeito suspensivo (fls. 102).

Contraminuta (fls. 106/117).

Custas (fls. 99/100).

É o relatório.

A decisão agravada possui o seguinte teor:

“Às fls. 483/484, os executados constituíram novo patrono nos autos e posteriormente formularam pedido de extinção da execução (485/497). Sustentam que há excesso de execução no valor de R\$ 7257,26, cuja matéria é questão de ordem pública e não sujeita a preclusão e que o valor correto do débito seria de R\$ 27.042,54. Apontam que o excesso decorre de: I - aplicação de multa de 20% (enquanto o correto seria de 2%); II - cobrança duplicada de honorários advocatícios, sendo 20% honorários arbitrados pelo condomínio e 10% de honorários de sucumbência fixado pelo juízo; III - cobrança de custas de citação no valor de R\$ 26,00. O executado Pedro depositou a quantia de R\$ 34.299,80 (fls. 498/499) como garantia do juízo sobre o valor total do débito, requerendo o reconhecimento do excesso no valor apontado.

O Condomínio exequente requereu a rejeição da tese de excesso de execução, sob o fundamento que a questão está

preclusa, pois deveria ter sido suscitada em embargos à execução. Aponta, ainda, que a multa e honorários decorrem do acordo pactuado entre as partes, bem como que houve o equívoco de uma guia de custas de citação. Por fim, aponta que o valor do débito atualizado seria de R\$ 34.521,23, porém houve o depósito de R\$ 34.229,80, havendo saldo remanescente de R\$ 291,43 a ser executado (fls. 506/508). Requereu o imediato levantamento da quantia incontroversa.

O Município de Santos apontou débito municipal no valor de R\$ 11.545,36 em agosto de 2024 (fls. 513/514).

O leiloeiro informou que houve a arrematação do imóvel leilado pelo valor de R\$ 168.515,61, porém não houve a expedição de guia de pagamento em razão do pedido de extinção formulado pelos executados, requerendo decisão deste juízo.

É o relato do necessário. Fundamento e decido.

Inicialmente, rejeito a tese do condomínio exequente de preclusão da tese de excesso de execução formulada às fls. 485/497.

Isso porque, o excesso de execução é matéria de ordem pública que pode ser suscitada a qualquer momento, a fim de evitar o enriquecimento em causa do credor (ao ilícito), pois este deve receber tão somente aquilo que lhe é devido e nada mais. Neste sentido:

EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. ALEGAÇÃO DE EXCESSO DE EXECUÇÃO. PRECLUSÃO RECONHECIDA. INSURGÊNCIA DO EXECUTADO SOB O FUNDAMENTO DE QUE SE TRATA DE

MATÉRIA QUE PODE SER SUSCITADA A QUALQUER TEMPO. RECURSO PROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. 1. Não existe razão para deixar de conhecer da matéria aventada pelo executado, apesar de ter sido apresentada extemporaneamente, pois o tema suscitado - excesso de execução - é de ordem pública (interesse processual) e poderia ser objeto de exceção de pré-executividade. 2. Diante da controvérsia estabelecida entre as partes a respeito do valor da dívida, caberá ao Juízo de primeiro grau a apreciação respectiva, para que não ocorra vício por supressão de instância. (TJSP; Agravo de Instrumento 2203624-05.2024.8.26.0000; Relator (a): Antonio Rigolin; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/08/2024; Data de Registro: 19/08/2024 - grifei).

Assim, plenamente admissível a apreciação da tese de excesso de execução, razão pela qual passo a sua análise.

A respeito do valor da multa, assiste razão aos executados.

Isso porque, a planilha de cálculo de fls. 510/512 do exequente aplica multa convencional de 20% em razão do acordo extrajudicial (fls. 63/64). Em que pese o termo de acordo, o Código Civil prevê expressamente o patamar máximo de 2% do valor da multa por débito condominial (artigo 1.336, §1º), de modo que é inválido qualquer pacto que contrarie tal disposição. Neste sentido:

EMBARGOS À EXECUÇÃO CONFISSÃO DE DÍVIDA MULTA DE 20% APLICÁVEL ÀS DESPESAS CONDOMINIAIS VINCENDAS REDUÇÃO PARA O LIMITE LEGAL DE 2% 1 O instrumento particular de confissão de dívida

*contém uma cláusula que prevê multa de 20% (vinte por cento) para as parcelas que não forem pagas e para as despesas condominiais supervenientes. É quanto a incidência nestas que o embargante se insurge, alegando que a cláusula extrapolou o limite legal de 2% (dois por cento); 2 - A questão não demanda maiores reflexões, porquanto o art. 1.336, §1º, do Código Civil expressamente limita a multa em 2% (dois por cento) sobre o débito condominial. Ainda que se trate de instrumento particular de confissão de dívida, não houve alteração da natureza jurídica do débito (despesa condominial), aplicando-se-lhe o regramento próprio desta espécie; 3 Parâmetros utilizados para o cálculo dos juros moratórios e correção monetária pelo embargado são idênticos aos sugeridos pelo embargante, de modo que devem ser mantidos. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.** (TJSP; Apelação Cível 1012312-11.2017.8.26.0223; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarujá - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/12/2018; Data de Registro: 11/12/2018).*

Assim, há patente excesso de cobrança na multa de 20%, impondo-se a redução ao patamar legal de 2%.

No tocante ao excesso de honorários advocatícios, também assiste razão aos executados. Isso porque, não há que se falar em cobrança de honorários advocatícios convencionais na execução de título extrajudicial (ainda que fixados em acordo), tendo em vista que já incidente os honorários advocatícios de sucumbência por força do artigo 827 do Código de Processo Civil.

Em suma, não se admite bis in idem de honorários advocatícios com a cumulação de honorários

convencionais e honorários sucumbenciais.

Eventuais honorários contratuais devem ser arcados pela parte contratante do advogado (Condomínio exequente), não sendo lícita a transferência da responsabilidade à parte contrária que não teve qualquer participação na contratação do referido advogado. Neste sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Débitos condominiais. Decisão que acolheu a exceção de pré-executividade afastando os honorários contratuais estipulados em convenção condominial. Inconformismo do condomínio exequente. Alegação de preclusão. Desacolhimento. Impossibilidade de cobrança de honorários contratuais previstos em convenção condominial. Honorários contratuais que não guardam relação com os honorários de sucumbência. Somente ao juiz cabe fixar os honorários em razão do ajuizamento da execução. Inteligência do art. 827 do Código de Processo Civil. Custos decorrentes da contratação de advogado para ajuizamento de ação que não são, por si sós, indenizáveis. Evidente excesso de execução caracterizando-se "bis in idem". Questão de ordem pública que diz respeito à existência do crédito executado. Cabimento de alegação de excesso de execução no caso concreto. Precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça e desta E. Câmara. Manutenção da decisão combatida. RECURSO IMPROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2156657-96.2024.8.26.0000; Relator (a): Celina Dietrich Trigueiros; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2024; Data de Registro: 30/08/2024)

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

(DESPESAS CONDOMINIAIS) REJEIÇÃO DA EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE E DAIMPUGNAÇÃO À PENHORA Alegação de inexistência de título executivo, diante da não comprovação do valor da cota condominial Descabimento Acordos homologados no curso da execução, manifestando o agravante ciência e concordância com o valor de cada cota condominial executada Devedor, ademais, que não nega a inadimplência ou sequer informa o valor que entende ser efetivamente devido Possibilidade de inclusão de taxas condominiais vincendas, por força do art. 323 do CPC/15, aplicável ao caso nos termos dos artigos 318e 771 do mesmo diploma processual Agravante que se insurge contra a multa convencional de 20% sobre o valor da dívida Limitação prevista no § 1º do art. 1.336 do CC não se aplica aos acordos homologados, devendo prevalecer o pacto Impenhorabilidade do bem de família não oponível em execução de despesas condominiais, nos termos do art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90 Impossibilidade, todavia, de cobrança de honorários advocatícios convencionais, ainda que previstos no acordo homologado, conforme precedente deste E. TJSP, ficando o recurso provido apenas nesta parte RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2054041-14.2022.8.26.0000; Relator (a): Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itu - 1ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 19/05/2022; Data de Registro: 19/05/2022)

Para apuração do real valor devido, concedo o prazo de 15 dias para o exequente apresentar nova planilha atualizada do débito com a redução da multa para 2% e exclusão de honorários contratuais, cujo cálculo deverá ser atualizado até a data

do depósito do executado (em 22/07/2024).

Após a apresentação do novo cálculo (com a exclusão das verbas em excesso), intime-se o executado para, em 15 dias, se manifestar se concorda com o cálculo.

Advirto as partes que a Contadoria não realiza mais cálculos judiciais. Assim, caso persista divergência quanto aos valores devidos para extinção da execução, sendo necessária a determinação de perícia contábil, tal serviço será custeado pelas partes.

Defiro a expedição demandado de levantamento da quantia incontroversa (R\$ 27.042,54) em favor do exequente, observando-se o formulário de fls. 509, se em termos. Providencie a serventia a imediata expedição do necessário.

Considerando que houve depósito de quantia considerável suficiente (R\$ 34.299,80 fls. 498/499) para quitação do débito (em razão do afastamento do excesso da multa e honorários), desnecessária a concretização do leilão.

Isso porque, o débito já está devidamente garantido pelo depósito em juízo e, ainda que não estivesse, o saldo remanescente apontado pelo credor (R\$ 291,43 fls. 508) é demasiadamente baixo, o que não justifica a expropriação do bem imóvel.

Por essas razões, DETERMINO O CANCELAMENTO do leilão anteriormente designado. Comunique-se com urgência o leiloeiro.” (fls. 521/525)

O recurso não merece provimento.

A execução está amparada no termo de confissão de dívida acostado às fls. 63/64, no qual a executada Zilda, reconhece o débito no valor de R\$ 4.953,96. Constatou, ainda, do referido termo que na hipótese de inadimplemento haveria incidência de multa e honorários, ambos de 20%.

Ocorre que, embora a dívida conste do termo de confissão de dívida, esse fato não altera sua natureza condominial do débito, sendo de rigor o reconhecimento da nulidade do que excede o limite legal de 2%, previsto no art. 1.336 do CC, já que se trata de norma de ordem pública.

A propósito, sobre o tema:

“Condomínio – Ação de consignação em pagamento – Sentença de improcedência – Apelo da autora – Recurso tempestivo – Oposição de embargos de declaração que interrompe o prazo para interposição da apelação – Preliminares rejeitadas – Nulidade da sentença não verificada – Mérito – Discordância das partes, em relação aos valores devidos, que se limita à multa de 20% fundada no inadimplemento de acordo celebrado e à cobrança de custas judiciais, de ação de execução, a ser ajuizada em face da autora – Multa de 20% diminuída para 2% - Art. 1.336, §1º, do Código Civil – Celebração de instrumento de confissão de dívida que não retira a natureza condominial do débito – Cobrança de custas judiciais indevida – Ação executiva não proposta – Procedência desta

demanda — Relegada para a fase de cumprimento de sentença, após a apresentação de cálculos atualizados, observando os parâmetros ora estabelecidos, a análise dos pedidos de liberação da autora da obrigação e o de execução, nos próprios autos, do montante ainda devido — Apelo provido.” (TJSP; Apelação Cível 1003957-95.2021.8.26.0344; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Marília - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/01/2024; Data de Registro: 21/01/2024)

“EMBARGOS À EXECUÇÃO — CONFISSÃO DE DÍVIDA — MULTA DE 20% APLICÁVEL ÀS DESPESAS CONDOMINIAIS VINCENDAS — REDUÇÃO PARA O LIMITE LEGAL DE 2% — O instrumento particular de confissão de dívida contém uma cláusula que prevê multa de 20% (vinte por cento) para as parcelas que não forem pagas e para as despesas condominiais supervenientes. É quanto à incidência nestas que o embargante se insurge, alegando que a cláusula extrapolou o limite legal de 2% (dois por cento); - A questão não demanda maiores reflexões, porquanto o art. 1.336, §1º, do Código Civil expressamente limita a multa em 2% (dois por cento) sobre o débito condominial. Ainda que se trate de instrumento particular de confissão de dívida, não houve alteração da natureza jurídica do débito (despesa condominial), aplicando-se-lhe o regramento próprio desta espécie; — Honorários advocatícios de 20% sobre o valor do débito deve ser mantido, pois respeitado o limite legal. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1045966-33.2018.8.26.0100; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 17ª Vara

Cível; Data do Julgamento: 13/02/2019; Data de Registro: 14/02/2019)

Com relação à cláusula que obriga a devedora ao pagamento de honorários contratuais, tem-se que abusiva, porquanto em se tratando de execução de título extrajudicial, o art. 827 do Código de Processo Civil estabelece que *“Ao despachar a inicial, o juiz fixará, de plano, os honorários advocatícios de dez por cento, a serem pagos pelo executado”*.

Desse modo, correta a decisão ao determinar a redução da cláusula penal prevista no instrumento particular para 2% (dois por cento) e afastar os honorários convencionais.

Nesse sentido: ***“AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Insurgência do Condomínio exequente em face da decisão que determinou que o executado deve ficar isento das verbas sucumbenciais por ser beneficiário da gratuidade da justiça, bem como afastou a cobrança de honorários convencionais. Cobrança de verbas sucumbenciais anteriores à concessão da gratuidade da justiça. Cabimento. Impossibilidade de retroação dos benefícios da justiça gratuita, que irradiam efeitos ex nunc, segundo jurisprudência pacífica do C. STJ. Honorários convencionais. Descabimento. Impossibilidade de cobrança de honorários previstos instrumento contratual ou mesmo em convenção, regulamento ou assembleias condominiais. Honorários contratuais que não guardam relação com os honorários de sucumbência. Somente ao juiz cabe***

fixar os honorários em razão do ajuizamento da execução. Inteligência do art. 827 do Código de Processo Civil. Precedentes do C. STJ e deste E. Tribunal de Justiça. Decisão parcialmente reformada. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2282799-48.2024.8.26.0000; Relator (a): Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 25/11/2024; Data de Registro: 25/11/2024)

Ante o exposto, pelo meu voto, NEGÓcio
providimento ao recurso.

Maria de Lourdes Lopez Gil
Relatora