



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000416476

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001878-85.2024.8.26.0103, da Comarca de Caconde, em que é apelante ESCARPAS DO LAGO 02 SPE LTDA, são apelados CRISTIANE ARAUJO DE PAULA e WALLACE LUIZ DE OLIVEIRA SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente sem voto), CARLOS RUSSO E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

PAULO ALONSO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 5518

Apelação nº 1001878-85.2024.8.26.0103 Comarca: Caconde (Vara Única)

Apelantes: Escarpas do Lago 02 SPE Ltda. (executada)

Apelados: Cristiane Araujo de Paula e outro (exequentes)

Juiz(a) prolator(a): Guilherme Martins Damini

APELAÇÃO. DIREITO CIVIL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. EMBARGOS À EXECUÇÃO. OBRIGAÇÃO CONTRATUAL DESCUMPRIDA. TÍTULO LÍQUIDO, CERTO E EXIGÍVEL.

1. Embargos à execução julgados improcedentes em primeira instância.
2. Recurso da executada desacolhido.
3. Honorários advocatícios contratuais. Decorrido o prazo estipulado sem cumprimento da obrigação pactuada, autorizando os credores à execução do contrato. Não comprova efetiva novação da dívida. Execução instruída por título que preenche os requisitos de liquidez, certeza e exigibilidade.
4. Recurso desprovido. Sentença mantida.

*Apelação interposta contra a r. sentença de fls. 218/224, cujo relatório adoto, que julgou **improcedente** os embargos à execução manejados pela executada em razão da ação de execução de título extrajudicial (contrato de honorários advocatícios), estando a parte dispositiva de referida decisão redigida nos seguintes termos:*

“Ante o exposto, com fulcro nos artigos 487, I e 920 II, ambos do Código de Processo Civil, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos constantes dos embargos à execução e extingo o processo, com resolução de mérito, nos termos do art. 487, I c/c art. 490, CPC.

Observada a sucumbência integral da parte autora (executada), a condeno

ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais arbitro, em 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa (art. 85, § 2º, CPC), suspensa a exigibilidade em caso de gratuidade da justiça (art. 98, § 3º, CPC).”

Recorre a embargante (executada) *sustentando, em síntese*, que o título *não é exequível* porque ainda não vencida a obrigação contratual, ante a ocorrência de *caso fortuito* ou *força maior*; que em razão de circunstâncias que impossibilitaram a execução do loteamento – decisão judicial proferida em ação civil pública movida pelo Ministério Público contra o município de *Caconde*, que impedia a administração municipal de aprovar novos loteamentos – os prazos originalmente previstos deveriam ser estendidos proporcionalmente ao período de impossibilidade de execução da obra; assim, os prazos foram automaticamente prorrogados por 46 meses, haja vista que o prazo de impedimento perdurou por 23 meses, ou seja, o termo para entrega dos lotes só se vencerá em 28/07/2027, ou em 28/03/2025 se considerado apenas o prazo de 18 meses em dobro. *Argumenta* ter havido novação da dívida, conforme áudios extraídos das conversas via *WhatsApp*; que o valor originalmente estipulado no contrato, de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) foi negociado e reduzido para R\$ 100.000,00 (cem mil reais); que a novação não só altera a obrigação principal como também, implicitamente, representa concordância em reiniciar os prazos para o cumprimento da nova obrigação. *Pede* a reforma da r. decisão recorrida (fls. 228/249).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 250/251).

Contrarrazões (fls. 255/262).

É o relatório.

1. *Encaminhamento do voto:*

Voto pela confirmação da r. sentença, porque condutora de adequada solução à lide.

2. *Dos fatos/síntese da demanda:*

2.1. Os *exequentes* foram contratados para propositura de *ação de adjudicação compulsória* (processo nº 1000777-86.2019.8.26.0103), conforme *capítulo III do contrato de parceria imobiliária de lote urbano* (fls. 74/87); vencido o prazo para pagamento dos honorários profissionais pelos serviços prestados, ajuizaram *execução de título extrajudicial* (processo nº 1000654-15.2024.8.26.0103; fls. 59/64).

2.2. A *executada* interpôs os presentes *embargos à execução* (fls. 1/19), alegando ser *inexequível* o título executivo porque não vencida a obrigação principal, haver novação da dívida e que não foi oportunizado o cumprimento da obrigação subsidiária.

2.3. Os embargos à execução foram *julgados improcedentes*, com o que não se conforma a *executada: sem razão, no entanto*.

3. *Título líquido, certo e exigível:*

3.1. É fato que a cláusula 6ª, § 1º, do instrumento contratual, expressamente dispôs:

“Parágrafo primeiro. A título de honorários pelos trabalhos apontados no caput, ficou consignado entre as partes dação em pagamento em lotes resultantes do empreendimento, objeto desta parceria, a ser efetuado da seguinte forma:

1) 02 (dois) lotes do empreendimento, sendo um deles escolhido pelos advogados e o outro pelos proprietários, na data do registro do loteamento perante o Cartório de Registro de Imóveis, o qual deverá se dar dentro do prazo de até 18 (dezoito) meses a contar do registro do trânsito em julgado da sentença da Ação de Adjudicação.

2) Não sendo executado no empreendimento na forma prevista nesta parceria, caberá ao beneficiário do imóvel, seja ela pessoa física ou jurídica, a efetuar o pagamento equivalente ao valor de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) a serem pagos em dinheiro ou bens equivalente ao respectivo valor.” (fl. 78; destaque na citação)

3.2. A questão administrativa que postergou a implantação do loteamento, em razão do impedimento do município de *Caconde* de aprovar novos loteamentos, não justifica o inadimplemento da obrigação contratual assumida pela ré com os autores, pois não se trata de *evento fortuito ou de força maior* a eles oponível, afetando somente os executores e investidores do empreendimento, estes nominados no preâmbulo do contrato de parceria (fl. 74).

3.3. O direito ao recebimento dos honorários profissionais não decorre da implementação do loteamento – os autores não foram contratados para isso –, *mas* sim dos serviços advocatícios prestados e do trânsito em julgado da ação de adjudicação compulsória, o que ocorreu em 27/02/2020 (fl. 151, dos autos nº 1000777-86.2019.8.26.0103).

Diversamente do que insiste a apelante, é incontroverso que o prazo de 18 meses estabelecido no contrato já havia se esgotado quando da propositura da execução, em 05/04/2024.

Assim, não cumprida a entrega de lotes constante do referido item “1” do *parágrafo primeiro* da cláusula 6ª, assiste aos credores (advogados) o direito em reclamar o pagamento disposto no item “2”.

4. Não ficou comprovada efetiva *novação da dívida*, nem a repactuação da obrigação subsidiária de R\$ 150.000,00 para R\$ 100.000,00, pois como bem pontuado na r. sentença:

“(...) a novação, conforme disposto no art. 360 do CC, ocorre quando as partes criam uma obrigação em substituição à anterior, extinguindo a original. Para que seja reconhecida, é necessário que haja a intenção clara e inequívoca dos envolvidos em substituir a obrigação antiga por uma nova, o que não se verificou no caso em apreço.

Ademais, a novação exige a criação de uma nova obrigação para substituir integralmente a anterior. A alegação de que a obrigação subsidiária

deveria ter sido acionada antes da execução do título não encontra amparo legal, uma vez que não há prova de que tal aditamento tenha sido efetivamente acordado entre as partes.

Os áudios apresentados (fl. 12) não mencionam de forma clara e inequívoca à criação de uma nova obrigação em substituição à anterior. Por si sós, não são suficientes para alterar a natureza da obrigação original, que permanece válida e exigível. A ausência de documentos formais e a falta de clareza nos áudios apresentados reforçam a conclusão de que não houve novação da dívida.

A obrigação de pagar os honorários advocatícios permanece válida e exigível, conforme estabelecido no título exequendo.

Em suma, o contrato entabulado entre as partes é claro, foi assinado, e possui todas as informações necessárias. As cláusulas e encargos estão previstos no contrato e, encontra-se formalmente em ordem, razão pela qual a execução deve permanecer hígida.

Nesse cenário, não há que se falar em nulidade da execução, tratando-se de título líquido, certo e exigível, a ensejar a improcedência dos pedidos formulados pelo embargante, ora executado.” (fls. 222/223)

5. Portanto, consideradas todas as circunstâncias demonstradas nos autos, nada havia que, de fato, autorizasse a executada a postergar o pagamento da obrigação referente aos honorários profissionais dos advogados que atuaram na ação de adjudicação compulsória.

6. **Em síntese**, pela pertinência e adequação ao caso

tratado nos autos, seria caso, *inclusive*, de confirmação da r. sentença, nos termos do art. 252, do *Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo*.¹

Pelo exposto, nego provimento ao recurso e majoro os honorários advocatícios para 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa, atualizado, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

PAULO ALONSO

Relator

¹ Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento. (Redação dada pelo Assento Regimental nº 562/2017)