



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000421431

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2359500-50.2024.8.26.0000, da Comarca de Valinhos, em que é agravante FRUTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, é agravado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BOSQUE DO FRUTAL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MARRONE SAMPAIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento n.º 2359500-50.2024.8.26.0000

Agravante: Frutal Empreendimentos Imobiliários Ltda

Agravado: Condomínio Residencial Bosque do Frutal

Comarca: Valinhos

Voto n.º 592

Agravo de Instrumento. Execução de título extrajudicial. Cotas condominiais em atraso. Alegação de excesso de execução por meio de petição simples. Impugnação aos encargos moratórios aplicados. Rejeição. Matéria já apreciada em julgamento de embargos à execução. Regularidade dos cálculos apresentados pelo exequente. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **Frutal Empreendimentos Imobiliários Ltda** contra decisão (fls. 249/251 dos autos de origem), mantida por decisão de fl. 269 (embargos de declaração) que, nos autos de **execução de título extrajudicial** movida por **Condomínio Residencial Bosque do Frutal**, rejeitou arguição de excesso de execução.

Agrava a executada, requerendo a reforma da decisão para reconhecer excesso de execução nos cálculos apresentados pelo exequente a fls. 114/116 dos autos de origem. Alega, em síntese, ser “*ilegal o estabelecimento de juros moratórios em 10% ao mês, devendo-se adotar a taxa de juros legal, qual seja, 1% (um por cento) ao mês*”, além de ser exorbitante a multa moratória que ultrapassa o patamar de 10% (fl. 3). Afirma não terem sido seguidos os critérios estabelecidos em decisão judicial (fl. 4). Pede a atribuição de efeito suspensivo ao recurso.

Regular, o recurso foi processado pelo Ilustre Relator João Casali, com concessão de efeito suspensivo (fls. 31/32).

Termo de transferência de relatoria em 7 de janeiro de 2025 (fl. 39).

Contraminuta pela manutenção da decisão (fls. 43/49). Argumenta se tratar de tentativa para rediscussão de questão preclusas e que deveriam ser objeto de embargos à execução. Ao final, requer a condenação da parte contrária ao pagamento de multa por litigância de má-fé.

Ausente oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Ao que consta, trata-se de **execução de título extrajudicial** movido, em julho de 2017, por **Condomínio Residencial Bosque do Frutal** em face de **Frutal Empreendimentos Imobiliários Ltda** para cobrança de cotas condominiais referentes ao apartamento 24, do bloco 7, do Condomínio Bosque do Frutal.

Conforme se depreende dos autos de origem, a parte executada apresentou, em 2 de fevereiro de 2022, petição simples (fls. 203/207 dos autos de origem) em que impugna os cálculos apresentados pela parte exequente (fls. 114/116 dos autos de origem), alegando excesso de execução a apresentando cálculo alternativo (fls. 218/222 dos autos de origem).

O pedido de reconhecimento de excesso de execução foi rejeitado, pois *“não é cabível a nova análise do valor da dívida e os critérios utilizados (percentuais de juros e multa), vez que a referida questão já foi julgada nos embargos à execução, via adequada para discussão do excesso de execução”* (fl. 250 dos autos de origem).

Insurge-se a executada contra a referida decisão.

Pois bem.

Não se ignora que os embargos à execução opostos pela executada (processo autuado sob o n. 1004281-79.2017.8.26.0650) foram rejeitados, pois não vislumbrado excesso de execução, consignando-se expressamente quanto aos encargos:

“Sobre cada uma das parcelas cobradas deverá incidir: A) correção monetária, desde o vencimento da obrigação; B) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês (artigo 1.336, § 1º, do Código Civil); C) multa moratória de importe de 2% (dois por cento), nos termos do artigo 1.336, § 1º, do Código Civil.” (fl. 184 do processo n. 1004281-79.2017.8.26.0650)

Nesta ocasião, alega a executada haver excesso de execução justamente por não terem sido observados os índices acima transcritos nos cálculos apresentados pela exequente. No entanto, da leitura atenta dos autos dos embargos à execução, observa-se que há apenas reiteração de argumentos no que se refere à adequação dos encargos. Com efeito, tal questão já foi dirimida por esta 35ª Câmara de Direito Privado, em Acórdão relatado pelo Ilustre Desembargador Melo Bueno, ao julgar apelação interposta contra a supramencionada decisão de rejeição dos embargos à execução. Veja-se:

“Outrossim, descabido suscitar excesso de execução, mormente porque, de acordo com a planilha apresentada pelo apelado (fls. 61), nota-se a cobrança legítima dos meses em aberto, cujos encargos moratórios estão de acordo não só quanto ao estabelecido na convenção condominial (fls. 55), como nos termos do art. 1.336, §1º, do CC.” (fl. 225 - processo n. 1004281-79.2017.8.26.0650)

Portanto, em que pese a argumentação lançada, nesta fase processual, encontra-se preclusa matéria relativa à adequação dos encargos aplicados nos cálculos que instruem a execução, que devem ser acolhidos.

Assim, é de rigor a manutenção da decisão recorrida, cassado o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

efeito suspensivo concedido a fls. 31/32, para prosseguimento da execução.

Por fim, incabível a condenação da parte recorrente ao pagamento de multa por litigância de má-fé, uma vez que não verificada nenhuma das condutas do artigo 80, do Código de Processo Civil.

Considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que, em se tratando de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao agravo de instrumento.

MARRONE SAMPAIO
Relator