



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000434420

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2026033-22.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante CONDOMÍNIO ABAETÉ 10 (JUSTIÇA GRATUITA), é agravada JENIFFER GONDIM PESSOA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

MARY GRÜN
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 37556

AGRV. Nº: 2026033-22.2025.8.26.0000

COMARCA: CAMPINAS

AGTE.: CONDOMÍNIO ABAETÉ 10

AGDO.: JENIFFER SILVA GONDIM

Agravo de instrumento – Execução de título extrajudicial – Despesas de condomínio - Acordo homologado – Diante do inadimplemento de várias parcelas, razoável a imposição das penalidades prevista - Confirma-se decisão - Dá-se provimento ao recurso.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que, em execução de título extrajudicial (despesas condominiais) movida por Condomínio Abaeté 10 em face de Jeniffer Silva Gondim, considerou que houve cumprimento do acordo.

Recorre o exequente.

Sustenta que o acordo estabelecia “*penalidades*” para o inadimplemento das parcelas, uma das quais paga com 2 meses de atraso. Aduz que essas “*penalidades*” devem ser aplicadas. Alega violação ao princípio da *pacta sunt servanda*.

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado, sem resposta.

É o relatório.

O exequente diz que no curso do processo foi homologado acordo para pagamento do débito em 16 parcelas e que, *“embora a Agravada tenha quitado parte das parcelas, verificou-se atraso significativo no pagamento de algumas, em especial a parcela de setembro de 2022, quitada somente em novembro de 2022, sem observância das penalidades previstas no acordo”* (sic) (fls. 4).

Alega que a r. decisão agravada *“desconsiderou a mora da Agravada, comprometendo a segurança jurídica e beneficiando o devedor inadimplente”* (sic) (fls. 5).

A r. decisão agravada julgou:

“As partes firmaram acordo para pagamento do débito em 16 parcelas de R\$114,35 (fls. 72/74). A Executada efetuou pagamento das primeiras parcelas diretamente à Exequente (fls. 76 e 86) e comprovou ter realizado depósitos judiciais em 10/12/2021 (fls. 83/85), 10/1/2022 (fls. 88/90), 4/2/2022 (fls. 92/94), 10/3/22 (fls. 103/104) e 11/4/2022 (fls. 105/106).

Não obstante a parcela de novembro tenha sido paga após o vencimento, a decisão de fl. 108 afastou o inadimplemento e a aplicação das penalidades previstas no acordo, indeferindo o pedido e de penhora e determinando prosseguimento do pagamento, bem como que o Exequente regularizasse o envio dos boletos à Executada, possibilitado o pagamento do acordo via depósito judicial caso não houvesse regularização. Tal decisão foi integralmente mantida pelo E. Tribunal de Justiça de São Paulo (fls. 114/120).

Entretanto, não houve má-fé no pedido de penhora que resultou na decisão de fl. 142 e bloqueio de fls. 143/146. Embora a Executada tenha realizado outros depósitos judiciais, somente os comprovou após a efetivação do bloqueio on-line (fls. 167/173). Logo, ao que tudo indicava, a Executada estava inadimplente nas parcelas vencidas a partir de maio de 2022, daí não ter havido irregularidade no bloqueio de fls. 143/146.

Por outro lado, está comprovado o cumprimento do acordo. Das 16 parcelas do acordo, as duas primeiras foram pagas diretamente ao Exequente (fls. 76 e 86), 12 foram depositadas

nos autos (fls. 175/176) e outras duas foram pagas diretamente à Exequente (fl. 182)" (fls. 197 dos originais).

As razões deste recurso nada informam sobre a r. decisão de fls. 108.

Verifico que nessa pretérita decisão, proferida em agosto/2022, o r. Juízo de origem julgou que foi ínfimo o atraso da parcela vencida em 10/11/2011.

Relevante para o julgamento deste recurso é que a r. decisão agravada reconhece o inadimplemento da executada nas parcelas vencidas a partir de maio/2022.

Dessa forma, em que pese o respeitável entendimento da r. decisão combatida, diante desse inadimplemento (não aquele de 2011), razoável a aplicação de juros de mora, juros remuneratórios e honorários advocatícios de 30% sobre o saldo devedor, conforme consta da cláusula 3ª do acordo homologado (fls. 73 dos originais).

Pelas razões expostas, dá-se provimento ao recurso.

MARY GRÜN

Relatora