



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000440470

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2083365-44.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante BANCO DO BRASIL S/A, é agravado CONDOMINIO SOLAR DOS AMIGOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, com determinação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente), EDUARDO GESSE E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

DIMAS RUBENS FONSECA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AG. INST. Nº 2083365-44.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO (3ª VC – F. REG. PINHEIROS)

AGTE: BANCO DO BRASIL S/A

AGDO: CONDOMÍNIO SOLAR DOS AMIGOS

INTERESSADOS: JOIVAN LUIZ LEITE E VILSON ALVES DA SILVA

JD 1º GRAU: SWARAI CERVONE DE OLIVEIRA

VOTO Nº 57.873

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO. Insurgência contra decisão que acolheu em parte a impugnação do executado, determinando que o exequente exclua de seus cálculos o valor relativo aos honorários, apresentando valor correto, à data do depósito judicial realizado pelo executado. Inconformismo em relação ao percentual da multa moratória, fixado em vinte por cento (20%), ao argumento de que assim foi previsto no acordo homologado em 1996, bem como na convenção condominial. Abusividade reconhecida. Questão de ordem pública. Multa moratória devida no importe de dois por cento (2%), nos termos do art. 1.336, § 1º, do Código Civil. Determinação de refazimento dos cálculos. Recurso provido, com determinação.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **BANCO DO BRASIL S/A** contra a r. decisão proferida nos autos de ação de cobrança de despesas condominiais, em fase de execução, que lhe é movida por **CONDOMÍNIO SOLAR DOS AMIGOS**, que deu provimento, em parte, à impugnação do executado, determinando que o exequente exclua de seus cálculos

o valor relativo aos honorários, apresentando valor correto à data do depósito judicial realizado pelo executado (fls. 643/644 dos autos nº 0830011-25.1995.8.26.0011).

Sustentou o exequente, em resumo, que arguiu questão de ordem pública, que não se submete à preclusão; que, em 29 de dezembro de 2004, houve um depósito judicial de R\$ 53.411,96 (cinquenta e três mil quatrocentos e onze reais e noventa e seis centavos), depois foi transferido ao processo o crédito que possuía nos Autos nº 0831621-42.2006.8.26.0011/01, no importe de R\$150.227,56 (cento e cinquenta mil e duzentos e vinte e sete reais e cinquenta e seis centavos), além disso, em 19 de novembro de 2024, depositou mais R\$618.332,27 (seiscentos e dezoito mil e trezentos e trinta e dois reais e vinte e sete centavos), todavia o exequente só deverá levantar o valor R\$507.803,05 (quinhentos e sete mil e oitocentos e três reais e cinco centavos); que no presente caso não há que se falar nas penalidades do art. 523 do Código de Processo Civil, ademais é vedado o enriquecimento sem causa.

Preliminarmente postula pela concessão de efeito suspensivo.

No mérito, postula pela homologação dos cálculos que seu assistente técnico apresentou ou, então, a realização de nova perícia para apuração do valor devido.

O efeito suspensivo foi deferido (fls.

57/58)

Contraminuta veio aos autos (fls. 62/71), postulando pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

O recurso preenche os requisitos de admissibilidade, eis que o tema se ajusta à hipótese prevista no parágrafo único¹ do art. 1.015 do Código de Processo Civil.

Ao que se tem dos autos, em 18 de dezembro de 1995 teve início a ação de execução de título judicial, movida pelo agravado em face de JOIVAN LUIZ LEITE, ora interessado, no valor de R\$2.450,00 (dois mil, quatrocentos e cinquenta reais), para a época (fls. 01/07 dos autos nº 0831621-42.2006.8.26.0011/01).

Consta que o agravado e JOIVAN LUIZ LEITE, ora interessado, se compuseram, oportunidade em que o último se obrigou ao pagamento de R\$3.300,00 (três mil e trezentos reais), incluídas as parcelas até março de 1996, valor que seria pago, por um cheque no importe de R\$1.500,00 (um mil e quinhentos reais), além de três parcelas de R\$600,00 (seiscentos reais), cada, para 10 de abril, maio e junho de 1996, com observação de que se houvesse inadimplemento haveria o vencimento antecipado da dívida, prosseguindo a execução, independentemente de qualquer formalidade e com o acréscimo de vinte por cento (20%) sobre o saldo em aberto (fls. 67 dos

¹ Parágrafo único. Também caberá agravo de instrumento contra decisões interlocutórias proferidas na fase de liquidação de sentença ou de cumprimento de sentença, no processo de execução e no processo de inventário.

autos nº 0831621-42.2006.8.26.0011/01).

O imóvel gerador da dívida foi arrestado (fls. 103 dos autos nº 0831621-42.2006.8.26.0011/01) e depois o arresto foi transformado em penhora (fls. 117 dos autos nº 0831621-42.2006.8.26.0011/01).

A execução prosseguiu e veio aos autos notícia de que o Banco Nossa Caixa S/A havia arrematado o imóvel gerador da dívida (fls. 142/143 dos autos nº 0831621-42.2006.8.26.0011/01), por isso o agravado postulou que ele passasse a integrar o polo passivo da execução, todavia, esse se insurgiu (fls. 184/189 dos autos nº 0831621-42.2006.8.26.0011/01), mas o pleito do agravado acabou por ser deferido (fls. 304/306 dos autos nº 0831621-42.2006.8.26.0011/01).

Após o ingresso no polo passivo, o Banco Nossa Caixa S/A depositou em juízo a quantia de R\$ 53.411.96 (cinquenta e três mil quatrocentos e onze reais e noventa e seis centavos), em 29 de dezembro de 2004 (fls. 316 dos autos nº 0831621-42.2006.8.26.0011/01).

Em 25 de fevereiro de 2005, o agravado noticiou que havia em aberto, ainda, a quantia de R\$2.949,40 (dois mil, novecentos e quarenta e nove reais e quarenta centavos), para fevereiro de 2005, requerendo o prosseguimento da execução (fls. 318 dos autos nº 0831621-42.2006.8.26.0011/01).

Em 22 de julho de 2013, o agravante se habilitou na execução (fls. 386 dos autos nº

0831621-42.2006.8.26.0011/01) e, posteriormente, foi ordenada a penhora no rosto dos Autos nº 0831621-42/06, no valor de até R\$293.514,01 (duzentos e noventa e três mil, quinhentos e catorze reais e um centavo) (fls. 406 dos autos nº 0831621-42.2006.8.26.0011/01).

Em 14 de janeiro de 2014, a dívida do agravante representava R\$270.686,65 (duzentos e setenta mil, seiscentos e oitenta e seis reais e sessenta e cinco centavos) (fls. 423 dos autos nº 0831621-42.2006.8.26.0011/01).

O agravante, em petição inominada, se insurgiu em relação ao valor do débito perquirido (fls. 439/442 e 448/449 dos autos nº 0831621-42.2006.8.26.0011/01), todavia não houve manifestação do MM. Juiz de primeiro grau sobre o pleito.

Foi expedido alvará autorizando o levantamento, pelo agravado, do quanto havia sido depositado em conta judicial (fls. 526/527 dos autos nº 0831621-42.2006.8.26.0011/01).

Em 07 de agosto de 2024, o agravado apresentou planilha apontando saldo remanescente no total de R\$587.419,75 (quinhentos e oitenta e sete mil quatrocentos e dezenove reais e setenta e cinco centavos) (fls. 533/534 dos autos nº 0831621-42.2006.8.26.0011/01).

É possível ver que na respectiva planilha foi considerada a multa em vinte por cento (20%), bem como verba honorária.

Dada oportunidade para o agravante se manifestar sobre o cálculo, esse ficou-se inerte (fls. 538 dos autos nº 0831621-42.2006.8.26.0011/01) e, ao depois, quando intimado para pagamento, em quinze (15) dias, com as cominações do art. 523 do Código de Processo Civil (fls. 548 e 550 dos autos nº 0831621-42.2006.8.26.0011/01), realizou depósito judicial no valor de R\$618.332,27 (seiscentos e dezoito mil e trezentos e trinta e dois reais e vinte e sete centavos) (fls. 553/554 dos autos nº 0831621-42.2006.8.26.0011/01).

Apresentou, então, a impugnação à execução (fls. 607/613 dos autos nº 0831621-42.2006.8.26.0011/01), entendendo que o depósito no valor de R\$618.332,27 (seiscentos e dezoito mil e trezentos e trinta e dois reais e vinte e sete centavos) excedia o débito, que apontava como sendo o montante de R\$507.803,05 (quinhentos e sete mil, oitocentos e três reais e cinco centavos), para novembro de 2024 (fls. 614/630 dos autos nº 0831621-42.2006.8.26.0011/01).

Dada vista ao agravado, esse defendeu a legalidade da multa de vinte por cento (20%), com base no acordo inicial e na convenção condominial, ambos anteriores à vigência do Código Civil de 2002 (fls. 634/638 dos autos nº 0831621-42.2006.8.26.0011/01).

Sobreveio, então a r. decisão atacada que deu provimento em parte à impugnação do agravante, determinando que o agravado exclua de

seus cálculos o valor relativo aos honorários, apresentando valor correto, à data do depósito judicial realizado pelo executado (fls. 643/644 dos autos nº 0830011-25.1995.8.26.0011).

Pois bem, cinge-se a questão, então, em saber se pode ser mantida a fixação da multa em vinte por cento (20%).

Entende-se que por se tratar de questão de ordem pública pode ser enfrentada a qualquer tempo e em qualquer grau de jurisdição.

Não se desconhece que antes da vigência do Código Civil de 2002, a Lei nº 4.591/64 permitia a fixação de multa em até vinte por cento (20%) para atraso no pagamento de despesas condominiais, desde que fosse previsto na Convenção Condominial, como era no presente caso. Ademais, aqui, referida multa também foi prevista nos termos do acordo homologado, como se disse.

Naquele tempo tal previsão já se mostrava abusiva, tanto assim que, ao depois, na vigência do Novo Código Civil, foi estabelecido que a multa moratória deveria ser reduzida para dois por cento (2%), nos termos do art. 1.336, § 1º², do Código Civil.

Confira-se: "CONDOMÍNIO DESPESAS
CONDOMINIAIS - COBRANÇA - MULTA MORATÓRIA PERCENTUAL
DE 2% (DOIS POR CENTO) PREVISTO NO § 1º DO ARTIGO
1336 DO NOVO CÓDIGO CIVIL (LEI Nº 10406/2002) -

² São deveres do condômino: § 1º. O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

APLICAÇÃO A PARTIR DE 11.1.2003 ADMISSIBILIDADE. Há de ser observada a existência de nova disposição legal específica a rege a situação. Cuida-se do artigo 1336, § 1º, da Lei 10406/2002, vem a determinar a redução da multa obrigatória à razão de 2%, incidente nas prestações vencidas a partir de fevereiro de 2003”³.

Dessa maneira, considerando-se que parte das despesas condominiais exigidas venceram antes da vigência do Código Civil e outra parte, ao depois, entende-se que a multa considerada abusiva deverá ser afastada de todas, tanto vencidas quanto vincendas, se considerado o tempo do ajuizamento da ação de cobrança. Para tanto, o condomínio, ora agravado, deverá apresentar novo cálculo, fazendo incidir a multa no percentual de dois por cento (2%) sobre toda a dívida, considerando os depósitos e levantamentos já realizados no curso processual, em quinze (15) dias. O total constrito permanecerá depositado em juízo, até a homologação do cálculo, oportunidade em que o agravado poderá levantar o suficiente à quitação do débito para por fim à execução, enquanto o excedente será levantado pelo agravante.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso, para reduzir a multa moratória para dois por cento (2%), determinando o recálculo do débito nos moldes acima.

³ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Apelação cível nº 685.192-00/3. Rel. Armando Toledo. Julgado em 29/07/2003.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DIMAS RUBENS FONSECA

RELATOR