



AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 0057571-16.2026.8.19.0000
AGRAVANTE: ESPOLIO DE DJALMA TOLEDO RODRIGUES
REP/P/S/INV ANDRE BARBOSA RODRIGUES
AGRAVADA: CONDOMINIO DO EDIFICIO ONIX
JUÍZO DE ORIGEM: 50ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL
RELATOR: DES. WILSON DO NASCIMENTO REIS

DECISÃO

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão interlocutória proferida pelo Juízo da 50ª Vara Cível da Comarca da Capital, que rejeitou a impugnação à execução apresentada pelo Agravante, ressaltando-se que, posteriormente, foram rejeitados os embargos de declaração opostos em face da referida decisão (ids. 577 e 600 dos autos de origem).

Confira-se:

“Trata-se de Impugnação a execução interposta pela parte ré às fls. 478-493, em que requer seja declarado inexigível o crédito exequendo, e o consequente excesso de execução no valor de R\$ 123.347,95 (cento e vinte e três mil, trezentos e quarenta e sete reais e noventa e cinco centavos), conforme a última planilha juntada pelo exequente, com a condenação do impugnado ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios de sucumbência e às penas da litigância de má-fe no seu patamar máximo.

Alega, em síntese, que os valores executados pelo condomínio NÃO SÃO COTAS CONDOMINIAIS e sim valores decorrentes de aplicação de MULTA e ACORDO cujos

documentos necessários para a comprovação da legalidade da cobrança não foram juntados aos autos, conforme explanado nas razões da impugnação.

Devidamente intimado, o impugnado informa que a planilha de cálculos foi elaborada nos exatos termos do julgado, inexistindo o alegado excesso de execução.

Os autos foram remetidos ao Contador Judicial, que elaborou os cálculos de fls. 544-547, constando como valor do débito - R\$163.169,38, havendo concordância do Impugnado com os cálculos. O Impugnante discordou dos cálculos apresentados, tendo o Contador Judicial se manifestado às fls. 561, aduzindo que por se tratar de matéria de direito, deverá ser apreciada pelo Juízo. "

É o relatório. Decido.

Não assiste razão ao Impugnante.

As questões deduzidas pelo Impugnante foram devidamente afastadas na r. sentença de fls. 412-415, a seguir transcrita:

"...No caso dos autos, o réu apresenta extratos bancários, às fls. 180/212, que não possuem correlação com boletos de cobrança condominial do autor e nem estão em consonância com a planilha de fls. 214.

Portanto, não há comprovação de pagamento das cotas cobradas nesta demanda, razão pela qual JULGO PROCEDENTE o pedido, para condenar o réu ao pagamento das cotas condominiais vencidas, nos termos da petição inicial, e vincendas no curso da lide, com juros legais de 1% e multa convencional, tudo

devidamente atualizado, a contar do vencimento de cada cota, afastada a alegação de prescrição, tendo em conta que não houve a ultrapassagem do prazo de 10 anos. Condeno o réu a pagar as despesas do processo e os honorários de advogados em 10% sobre o valor da condenação."

A incidência da multa sobre o valor das cotas condominiais, descrita na parte dispositiva da r. sentença é devida, eis que consta da Ata de Assembleia realizada em 20/02/2020, aprovada pelos Condôminos e juntada nestes autos às fls. 28-31.

Ante o exposto, **REJEITO A PRESENTE IMPUGNAÇÃO**, ante a inexistência de excesso a execução e, em consequência, **HOMOLOGO OS CÁLCULOS** elaborados pelo Contador Judicial às fls. 475-476, para todos os efeitos legais.

Condeno o Impugnante ao pagamento de 10% sobre a diferença do valor dado a causa da impugnação (R\$ 123.347,95) e o valor total da execução (R\$163.169,38), devidamente atualizado, à título de honorários advocatícios.

Ao impugnado/exequente para prosseguimento da execução".

1. Recebo os embargos de declaração, eis que tempestivos. No mérito, **NEGO-LHES**

PROVIMENTO, uma vez que inexistente qualquer omissão, contradição, obscuridade ou erro

material a ser sanado, de certo que eventual inconformismo da parte deve ser objeto de via

recursal própria.

2. Intime(m)-se.

Inconformada, a parte Ré interpôs o presente recurso argumentando, em síntese, que: **1)** de plano, urge ressaltar que a decisão agravada merece reforma integral, sob pena de restar sepultada a segurança jurídica e os limites objetivos do título executivo judicial estabelecidos no Código de Processo Civil; **2)** nos termos do artigo 525, inciso V e § 1º, do CPC, o executado pode suscitar, em sede de impugnação, o excesso de execução quando o exequente pleiteia quantia superior àquela descrita no título executivo; **3)** a sentença proferida na fase de conhecimento condenou os Agravantes ao pagamento de “cotas condominiais vencidas e vincendas”, acrescidas de juros de 1% e multa moratória convencional de 2%; **4)** a planilha que embasa a execução e, conseqüentemente, o laudo elaborado pela Contadoria Judicial não é composta apenas de cotas condominiais, incluindo parcelas mensais sob as nomenclaturas “MULTA CFE R.I.”, no valor de R\$ 954,00, e “ACORDO DÉBITO”, no valor de R\$ 998,00; **5)** a sentença condenatória jamais reconheceu ou impôs condenação ao pagamento de multas regimentais ou acordos, de modo que a execução de valores que exorbitam a cota mensal ordinária da Sala 707 desrespeita os limites objetivos do título executivo judicial e viola o disposto no artigo 503 do CPC; **6)** as verbas acessórias cobradas sob o título de “multas” e “acordo de débito” dependem de título executivo autônomo e de inequívoca prova documental de sua origem; **7)** com relação às parcelas sob o título “DÉBITO ACORDO”, não há qualquer instrumento de acordo, transação ou confissão de dívida devidamente assinado pelo inventariante ou pelos herdeiros do espólio executado anexado ao processo; **8)** no tocante às rubricas “MULTA CFE R.I.”, a aplicação de multas decorrentes do regimento interno ou de infrações condominiais pressupõe a notificação prévia do condômino infrator, conferindo-lhe prazo e oportunidade para o exercício da ampla defesa e do contraditório, inexistindo nos autos notificação prévia ou comprovação do devido processo administrativo interno; **9)** a Contadoria Judicial

apurou os valores de acordo com a planilha apresentada pelo Condomínio, mas consignou ser necessário entender a origem das cobranças e definir se a multa e o acordo de débito deveriam ser incluídos nos cálculos, remetendo a questão à apreciação do Juízo por se tratar de matéria de direito; **10)** a comprovação do excesso de execução foi apontada pelo próprio Contador Judicial na manifestação de fl. 561, que consignou que as provas documentais apresentadas na defesa demonstram a quitação das cotas condominiais pertinentes aos anos de 2019, 2020 e 2021; **11)** o valor de R\$ 163.169,38 homologado pelo Juízo de origem aglutina e confere dupla cobrança sobre as mesmas competências, além de albergar as verbas cobradas sob a denominação de acordo e multas; **12)** os cálculos apresentados pelo Condomínio violam o princípio da congruência e o artigo 884 do Código Civil, que veda o enriquecimento sem causa; **13)** assegurar o prosseguimento da cobrança pelo total imposto equivale a admitir o confisco do patrimônio dos herdeiros e do espólio; **14)** encontram-se presentes os requisitos necessários à atribuição de efeito suspensivo, diante do descompasso entre o comando da sentença transitada em julgado, consistente na condenação em cotas condominiais, e a planilha de execução, que inclui verbas referentes a acordos e multas do regimento sem lastro formal devidamente comprovado; e **15)** o *periculum in mora* decorre do prosseguimento da execução pelo valor de R\$ 163.169,38 e da possibilidade de penhora via SISBAJUD nas contas de titularidade do espólio e de seus herdeiros ou de penhora do imóvel objeto da demanda. Por fim, requerem a concessão de efeito suspensivo ao presente Agravo de Instrumento, com o sobrestamento do feito em primeiro grau até o julgamento definitivo do recurso e, no mérito, o seu provimento, para cassar a decisão agravada e acolher a impugnação ao cumprimento de sentença.

É o breve relatório. Passo a decidir.

Reservada a este relator a possibilidade de nova análise acerca da admissibilidade recursal, passo ao exame do pedido de tutela recursal/efeito suspensivo pleiteado pelo Agravante.

Na origem, trata-se de ação de cobrança de cotas condominiais ajuizada pelo Agravado em face do Agravante, atualmente em fase de cumprimento de sentença.

Cumpre ressaltar que o Agravante apresentou impugnação ao cumprimento de sentença, requerendo a declaração de inexigibilidade do crédito exequendo e o reconhecimento do excesso de execução, sob o argumento de que os valores executados pelo Condomínio não correspondem a cotas condominiais, mas a cobranças decorrentes de multa e acordo, sem que tenham sido juntados os documentos necessários à comprovação da legalidade da cobrança.

Contudo, o Juízo de primeiro grau rejeitou a impugnação, por entender inexistente o excesso de execução, e, em consequência, homologou os cálculos elaborados pelo Contador Judicial.

Diante deste cenário, a parte Agravante interpôs o presente recurso, sustentando o desacerto dos fundamentos adotados pelo Juízo de origem.

Pois bem.

No caso dos autos, se vislumbra risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação que justifique a concessão de efeito suspensivo nos termos do art. 995, parágrafo único, do CPC, de modo, que não se pode aguardar até a resolução do recurso pelo órgão colegiado.

Deste modo, na forma dos artigos 932, inciso II, e 1.019, inciso I, do Código de Processo Civil, **defiro o efeito suspensivo pleiteado, para suspender os efeitos da decisão proferida pelo Juízo de primeiro grau (ids. 577 e 600 dos autos de origem)**, de modo a impedir o prosseguimento da execução até o julgamento do presente Agravo de Instrumento.

Comunique-se ao juízo de origem.

Intime-se a parte Agravada, na forma do art. 1.019, inc. II, do Código de Processo Civil, para apresentar contrarrazões.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

DES. WILSON DO NASCIMENTO REIS

Relator