



Agravo de Instrumento nº 0025530-93.2026.8.19.0000

Agravante: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NOVA IGUAÇU, FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII ANCAR IC e IBI & F EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Agravados: PABLO DA COSTA SIQUEIRA e PAOLA DA COSTA SIQUEIRA

Relator: ANTONIO CARLOS ARRÁBIDA PAES

V.C

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. LOCAÇÃO EM SHOPPING CENTER. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. DESPESAS ACESSÓRIAS. ART. 54, §2º, DA LEI Nº 8.245/91. PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA. AUSÊNCIA. INEXIGIBILIDADE E ILIQUIDEZ DAS RUBRICAS RELATIVAS A ENCARGOS COMUNS, DESPESAS ESPECÍFICAS, FUNDO DE PROMOÇÃO E PROPAGANDA E RATEIOS ADMINISTRATIVOS/OPERACIONAIS. MANUTENÇÃO DA EXCLUSÃO DAS VERBAS ACESSÓRIAS DA PLANILHA EXECUTIVA. PROSSEGUIMENTO APENAS QUANTO ÀS PARCELAS DE ALUGUEL. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS FIXADOS SOBRE O PROVEITO ECONÔMICO DAS RUBRICAS EXPURGADAS. RECURSO DESPROVIDO.

1. A cobrança de despesas acessórias em contrato de locação de espaço em shopping center submete-se à regra do art. 54, §2º, da Lei nº 8.245/91, que exige prévia previsão orçamentária, ressalvadas hipóteses de urgência ou força maior devidamente demonstradas.

2. A ausência da previsão orçamentária pertinente ao exercício executado compromete a liquidez e a exigibilidade das parcelas executadas a título de encargos comuns, despesas específicas, fundo de





promoção e propaganda e demais rateios administrativos ou operacionais.

3. A exceção de pré-executividade é via adequada para o reconhecimento, de ofício, de matéria de ordem pública relativa à ausência de liquidez e exigibilidade do título executivo.

4. Mantida a exclusão das rubricas acessórias da planilha executiva, com prosseguimento da execução apenas quanto às parcelas de aluguel.

5. Honorários advocatícios devidos pelos exequentes em razão da sucumbência parcial no incidente, fixados sobre o proveito econômico correspondente às parcelas expurgadas.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de agravo de instrumento n.º 0025530-93.2026.8.19.0000 em que é Agravante FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NOVA IGUAÇU, FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII ANCAR IC e IBI & F EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A e Agravados PABLO DA COSTA SIQUEIRA e PAOLA DA COSTA SIQUEIRA

ACORDAM os Desembargadores que integram a Décima Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em **negar provimento ao recurso**, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão que, nos autos da ação de execução de título extrajudicial, proposta por FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NOVA IGUAÇU, FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII ANCAR IC e IBI & F EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, acolheu parcialmente a





exceção de pré-executividade oposta pelos Executados PABLO DA COSTA SIQUEIRA e PAOLA DA COSTA SIQUEIRA, nos seguintes termos:

“ID 117070600: Trata-se de exceção de pré-executividade oposta pelos executados, na qual sustentam, dentre outros pontos, a inexigibilidade/iliquidez de parcelas executadas a título de encargos e despesas, por ausência de previsão orçamentária, nos termos do art. 54, §2º, da Lei 8.245/91. Foi determinada a juntada, pelos exequentes, da previsão orçamentária pertinente, no prazo de 5 dias, com expressa referência ao art. 54, §2º, da Lei 8.245/91 (ID 247414541).

Os exequentes, contudo, trouxeram no ID 259382882, documento diverso do determinado, consistente em ata de assembleia de 31/03/2025, relacionada ao orçamento do exercício de 2025, não atendendo à exigência quanto ao período executado (2023).

A exceção de pré-executividade é admitida para discussão de matérias cognoscíveis de ofício atinentes à executividade do título (certeza, liquidez e exigibilidade), o que se harmoniza com a controvérsia instaurada. No caso, tratando-se de cobrança de despesas e encargos submetidos à regra do art. 54, §2º, da Lei 8.245/91, a ausência da previsão orçamentária pertinente inviabiliza o reconhecimento da exigibilidade e liquidez dessas rubricas na via executiva, ao menos na extensão em que dependam do orçamento prévio.

Assim, acolho parcialmente a exceção de pré-executividade para reconhecer a inexigibilidade e a iliquidez das parcelas executadas relativas a encargos e despesas dependentes de prévia previsão orçamentária do exercício executado (encargos comuns, encargos específicos, fundo de promoção e propaganda e demais rateios e despesas administrativas ou operacionais lançadas na planilha, inclusive sob nomenclatura correlata), preservando-se apenas as





parcelas de aluguel, determinando o expurgo dessas rubricas do demonstrativo de débitos.

Intimem-se os exequentes para que, no prazo de 15 (quinze) dias, apresentem planilha retificada e atualizada do débito, excluindo as parcelas ora afastadas, prosseguindo-se a execução pelo saldo remanescente que se mostrar certo, líquido e exigível.

Em razão da sucumbência parcial no incidente, condeno os exequentes ao pagamento de honorários advocatícios em favor do patrono dos executados, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o proveito econômico correspondente às parcelas expurgadas (art. 85, §§2º e 11, do CPC).”

Os Agravantes opuseram Embargos de Declaração (índice nº 265438260) contra a decisão agravada, os quais foram parcialmente acolhidos pelo Juízo de origem, sem alteração do resultado quanto à exclusão das rubricas acessórias, na forma abaixo:

“ID 265438260: Trata-se de embargos de declaração opostos pela parte exequente em face da decisão de ID 263559075, ao argumento de omissão e erro de fato quanto ao conteúdo do documento de ID 259382882, bem como de omissão na análise da sucumbência, requerendo a atribuição de efeitos infringentes.

Em juízo de admissibilidade, conheço dos embargos de declaração, visto que são tempestivos, e porque estão presentes os demais requisitos genéricos de admissibilidade do recurso

Em juízo de mérito, dou-lhes parcial provimento, uma vez



verificada omissão e erro material na decisão embargada, no que concerne à afirmação de que o documento de ID 259382882 se referiria apenas ao orçamento do exercício de 2025. Com efeito, a ata de Assembleia Geral Ordinária realizada em 31/03/2025 também contém deliberação acerca da aprovação das contas dos exercícios de 2023 e 2024.

Todavia, tal circunstância não altera a conclusão adotada no decisum, porquanto o documento juntado não se confunde com a previsão orçamentária do exercício de 2023, cuja apresentação foi expressamente determinada nos autos, permanecendo hígido o fundamento relativo à inexigibilidade/iliquidez das rubricas acessórias dependentes de orçamento prévio.

Também não há omissão quanto à sucumbência, pois a decisão embargada apreciou a questão ao reconhecer a sucumbência parcial no incidente e fixar honorários sobre o proveito econômico correspondente às parcelas expurgadas.

Ante o exposto, ACOLHO EM PARTE os embargos de declaração, apenas para prestar os esclarecimentos acima, sem atribuição de efeitos infringentes, mantida, no mais, a decisão de ID 263559075.

Intimem-se.”

Negou-se o efeito suspensivo – Índice Eletrônico nº 19.

Contrarrrazões – Índice Eletrônico nº 26. – pela manutenção da decisão hostilizada.



É o relatório.

VOTO

Inicialmente, cumpre observar que se encontram presentes os pressupostos de admissibilidade, razão pela qual conheço do recurso interposto.

A controvérsia central deste recurso reside em saber se o contrato de locação de espaço em shopping center, quando desacompanhado de previsão orçamentária e dos documentos comprobatórios das despesas objeto de rateio, constitui título executivo líquido e certo quanto aos encargos acessórios (encargos comuns, despesas específicas e fundo de promoção e propaganda), ou se a ausência de tais documentos autoriza a exclusão dessas rubricas da planilha executiva, como decidido pelo Juízo de primeiro grau.

O art. 784, III e VIII, do CPC confere força executiva aos contratos de locação, desde que preenchidos os requisitos do art. 783 do mesmo diploma, devendo a obrigação ser certa, líquida e exigível. A certeza diz respeito à existência da obrigação; a liquidez, à determinação do seu valor; e a exigibilidade, à atualidade do crédito. Tais requisitos são cumulativos, ensejando a ausência de qualquer deles a nulidade da execução, nos termos do art. 803, I, do CPC, matéria de ordem pública que pode ser conhecida de ofício e a qualquer tempo, conforme o parágrafo único do mesmo dispositivo.

O contrato de locação de espaço em *shopping center* é, reconhecidamente, contrato empresarial complexo. Nos termos do art. 54, §2º, da Lei nº 8.245/91:

“Art. 54

(...)

§2º *As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente*



demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.”

A literalidade do dispositivo não deixa margem a dúvidas. A previsão orçamentária das despesas é exigência legal expressa e imperativa, somente excepcionada em casos de urgência ou força maior devidamente demonstrados. Não se trata de criação jurisprudencial ou de requisito inventado pelo Juízo de primeiro grau, como pretendem fazer crer os Agravantes, mas de condição legal de exigibilidade dos encargos acessórios em contratos de locação em *shopping center*.

Desta forma, é forçoso reconhecer que o §2º, do art. 54, da Lei Nº 8.245/91, Impõe A Previsão Orçamentária Como Condição De Pressuposto De validade e exigibilidade da cobrança das despesas acessórias. Sem a demonstração do orçamento previamente aprovado, o crédito relativo aos encargos acessórios não se reveste de liquidez, carecendo o Exequente de condição da ação para executá-lo. A previsão orçamentária constitui, assim, elemento integrante do próprio título executivo quanto às despesas acessórias, sem o qual a obrigação não pode ser havida como líquida.

Nesse sentido, a jurisprudência deste Tribunal:

APELAÇÃO CÍVEL. Execução. Shopping center. Decisão que acolheu parcialmente a exceção de pré-executividade e declarou nula a execução quanto à rubrica “condomínio”, sob o argumento de que o título carece de liquidez no que tange tal a rubrica. Recurso interposto pela exequente. O contrato prevê que os encargos devidos por cada locatário seriam obtidos mediante Coeficiente de Rateio de Despesas – CRD. Art. 783 do CPC. Planilha apresentada pela exequente que não demonstra a origem dos débitos cobrados a título de “condomínio” e o respectivo CRD. A rubrica afastada pelo juízo, de fato, não pode integrar a execução, já que a documentação utilizada para a instrução desta não possui a força executiva necessária. Desfecho adequado. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.

(TJTJ, Agravo de Instrumento nº 0026984-21.2020.8.19.0000, Rel.



Jds. Desembargadora Maria Aglaé Tedesco Vilardo, 27ª Câmara Cível, J. em 30/07/2020)

E, em reforço, colha-se da jurisprudência do Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

Ementa: EMENTA: EMBARGOS À EXECUÇÃO - CONTRATO DE LOCAÇÃO DE SALA EM SHOPPING CENTER - ALUGUEIS - DOCUMENTOS CONSIDERADOS NO CÔMPUTO DO VALOR - IMPRESCINDIBILIDADE - AUSÊNCIA DE LIQUIDEZ - EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. Admite-se o emprego da via executiva também para os casos em que o título contém os elementos que permitam determinar o valor do crédito. a higidez do título que instrui a execução não está sujeita à preclusão, podendo ser decretada de ofício e a qualquer tempo, na forma art. 803, inc, I, e parágrafo único, CPC. A execução baseada em contrato de locação de "shopping center" carece de condição de ação se não estiver instruída com os documentos considerados no cálculo dos encargos locatícios.

(TJMG, Apelação Cível nº 1.0000.21.180966-0/001, Rel. Des. Roberto Apolinário de Castro, j. 7/12/2021)

Registre-se que o Juízo de origem, antes de proferir a decisão agravada, em atenção aos princípios da cooperação processual e da primazia do mérito (arts. 4º e 6º do CPC), oportunizou expressamente aos Exequentes a juntada da previsão orçamentária das despesas cujo rateio pretendiam cobrar. Contudo, os Agravantes quedaram-se inertes, deixando de atender à determinação judicial. A recalcitrância em cumprir exigência que decorre diretamente da lei revela que os Recorrentes, embora tivessem plenas condições de apresentar o orçamento das despesas, optaram por não fazê-lo, assumindo o risco processual da exclusão das rubricas ilíquidas.

Ao contrário do que sustentam os Agravantes, a exceção de pré-executividade é instrumento plenamente adequado para a arguição de ausência de liquidez do título executivo. Trata-se de matéria de ordem pública, cognoscível de ofício pelo Juiz a qualquer tempo, nos exatos termos do art. 803, parágrafo único, do CPC





Por fim, cumpre ressaltar que o acolhimento da exceção de pré-executividade importa na extinção parcial da execução quanto às parcelas excluídas, configurando sucumbência dos Exequentes nessa parcela, o que atrai a incidência do princípio da causalidade e justifica a condenação. O benefício econômico obtido pelos Executados corresponde exatamente ao montante das rubricas excluídas, servindo de base para a fixação proporcional da verba honorária.

Ante ao exposto, meu voto é no sentido de NEGAR PROVIMENTO ao recurso, mantendo integralmente a decisão agravada

Rio de Janeiro, data da assinatura digital.

ANTONIO CARLOS ARRÁBIDA PAES
Desembargador
Relator

