



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000285452

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2062325-74.2023.8.26.0000, da Comarca de Jandira, em que é agravante MARCIO DENIS LEAL SELLAN e Interessada CLAUDIA CRISTINA DE ALMEIDA SELLAN, é agravado CONDOMÍNIO VILA BIANCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 25 de março de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2062325-74.2023.8.26.0000

Comarca: Jandira – 2ª Vara

Processo nº: 0003862-28.2018.8.26.0299

Agravante: Marcio Denis Leal Sellan

Agravado: Condomínio Vila Bianca

Juíza: Juliana Moraes Corregiari Bei

Interessados: Claudia Cristina de Almeida Sella e Bank Boston Banco Múltiplo S/A

Voto nº 36.358

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença. Despesas condominiais. Homologada a transação extrajudicial no curso da execução. Inclusão das prestações sucessivas no cálculo do débito que independe do pedido ou declaração expressa do credor. Regras do procedimento comum que se aplicam subsidiariamente ao processo de execução. Inteligência do artigo 323 c/c arts. 318, § único, 771, § único, e 784, inciso X, todos do CPC. Inadimplemento do executado e regular prosseguimento do feito. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 87/88, na origem, que, em cumprimento de sentença (despesas condominiais), determinou o regular prosseguimento do incidente e extinguiu o cumprimento de sentença instaurado pelo executado (nº 0000890-46.2022.8.26.0299) “*por inadequação da via*” (idem).

O MM. Juízo “a quo” entendeu que, “*embora tenha sido homologado por sentença o acordo celebrado entre as partes, observa-se que foram estabelecidas vinte e três parcelas para o pagamento da*

dívida pelos executados, sendo equivocada a extinção do presente incidente.

Posteriormente, a parte exequente afirmou que os executados pagaram apenas sete prestações (fls. 52/54), impondo-se o prosseguimento da execução até a satisfação integral da dívida.

Assim, reconsidero a decisão de fls. 79. Providencie a Serventia a retirada da anotação de extinção da demanda.

2. Os executados distribuíram o incidente de cumprimento de sentença nº 0000890-46.2022.8.26.0299 informando a impossibilidade do pagamento das prestações junto à parte exequente, tendo em vista o não encaminhamento regular dos respectivos boletos desde junho de 2019.

Contudo, caso estivessem impossibilitados de quitar as dívidas por desídia da exequente, deveriam ter realizado os depósitos dos respectivos valores nestes próprios autos, sendo descabido e desnecessário o ajuizamento de um novo incidente de cumprimento de sentença para tanto” (idem).

Inconformado, o agravante, preliminarmente, pede a concessão da justiça gratuita.

No mérito, sustenta o executado, em síntese, que a r. sentença homologatória do acordo extrajudicial celebrado com o agravado, sem qualquer ressalva quanto a sobrestamento ou suspensão do feito

enquanto não cumprido o acordo e transitada em julgado, pôs fim à demanda. Logo, afirma da impossibilidade de prosseguimento do incidente, cabendo ao exequente buscar a satisfação do crédito em incidente próprio — “*em autos apartados*” (sic, fls. 04).

Recurso tempestivo (fls. 90, na origem), preparado (fls. 198/199 — opção do recorrente à instrução do pedido de justiça gratuita, decisão não recorrida, fls. 192/194), sendo dispensada a juntada das peças obrigatórias na forma do artigo 1.017, § 5º, do Estatuto Processual, processado no efeito devolutivo (fls. 205) e respondido (fls. 208/212).

É o relatório.

Primeiramente, a despeito de eventual oposição acerca do julgamento virtual, considerando que o presente agravo de instrumento não comporta sustentação oral¹, não se verifica, assim, prejuízo para as partes, de modo que o presente agravo será julgado virtualmente.

No mais, cuida-se de cumprimento de sentença para cobrança de despesas condominiais inadimplidas pelos condôminos, dentre os quais o

¹ Artigo 146, inciso III, §4º, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: “Ressalvada disposição legal em sentido contrário, não haverá sustentação oral nos julgamentos de embargos declaratórios, incidente de suspeição, conflito de competência, arquivamento de inquérito ou representação criminal, **e agravo, exceto no de instrumento referente às tutelas provisórias de urgência ou da evidência**, e no interno referente à extinção de feito originário prevista no art. 937, VI, do CPC.” (g.n.).

agravante.

No curso do feito as partes entabularam acordo em relação ao pagamento, pelos executados, das cotas condominiais vencidas até dezembro de 2018: 23 prestações mensais e consecutivas de R\$ 986,86, sem prejuízo do regular pagamento das despesas vincendas, o que foi homologado pelo MM. Juízo “*a quo*” (fls. 33/35 e 44, na origem).

Noticiado o inadimplemento dos devedores (pagamento de sete das vinte e três prestações precitadas), o exequente requereu o prosseguimento da execução para cobrança do saldo inadimplido, além das despesas condominiais que se venceram no curso da execução (fls. 52/54, na origem).

Posteriormente, constatado que o executado, em razão do suposto não encaminhamento dos boletos de pagamento pelo condomínio-exequente, instaurou cumprimento de sentença para consignar o valor do débito supostamente devido.

Sem razão, contudo.

Afinal, conforme bem decidido em Primeiro Grau, eventual mora do credor em receber o pagamento possibilitava ao devedor a consignação dos valores nos autos do incidente originário, e não a instauração de cumprimento de sentença para tal fim — via manifestamente inadequada e desnecessária para o devedor se livrar da obrigação.

Outrossim, ao contrário do sustentado no recurso, da análise do instrumento representativo da transação se extrai que o credor postulou pela inclusão das despesas condominiais sucessivas no cálculo do débito exequendo, além da incidência de juros moratórios, correção monetária, multa e honorários (parte incontroversa do recurso), inclusive na hipótese de impontualidade no pagamento das parcelas do acordo (fls. 34, na origem).

E, ao que se vê dos autos originários, conquanto depositado parte do valor do débito em juízo (fls. 88), não há prova da satisfação integral da obrigação pelos devedores.

Com efeito, e ainda que assim não o fizesse, dispõe o artigo 323 do Código de Processo Civil que “*na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, essas serão consideradas incluídas no pedido, **independentemente de declaração expressa do autor, e serão incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação, se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las***” (g.n.).

Além do mais, cumpre destacar que as regras afetas ao procedimento comum se aplicam subsidiariamente ao processo de execução, à luz dos comandos insculpidos pelos artigos 318, § único, e 771, § único, ambos do Estatuto Processual.

Daí, como corolário do

inadimplemento das contribuições condominiais, na forma dos artigos 12 da lei nº 4.591/64, e 1.336, inciso I, do Código Civil, se afigura possível a execução do débito especificado pelo credor às fls. 62/68, na origem (art. 784, X, CPC), **com abatimento do valor depositado pelo devedor (fls. 88), além das despesas condominiais que se venceram e que não foram pagas ou consignadas no curso processual até a satisfação da obrigação**, por força da regra insculpida pelo artigo 323 do Código de Processo Civil e Súmula 13 deste Eg. Tribunal de Justiça².

Anota-se, apenas, que para o prosseguimento da execução o credor deverá apresentar o demonstrativo do débito atualizado conforme determinado em Primeiro Grau (fls. 88).

Nesse sentido:

*“Agravado de instrumento. Execução de título executivo extrajudicial. **Despesas condominiais. Possibilidade de inclusão das parcelas vencidas. Inteligência do art. 323 do CPC/15. Medida que prestigia a efetividade da prestação jurisdicional e a economia processual. Precedentes. Multa por litigância de má-fé afastada. Decisão reformada. Recurso provido.** (TJSP; Agravo de Instrumento 2246765-45.2022.8.26.0000; Relator (a): Walter Exner; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/12/2022; Data de*

² “Na ação de cobrança de rateio de despesas condominiais, consideram-se incluídas na condenação as parcelas vencidas e não pagas no curso do processo até a satisfação da obrigação. (Art. 290, do CPC)”.

Registro: 19/12/2022) (g.n.).

*“Despesas condominiais. Execução por título extrajudicial. **Inclusão das contribuições que se venceram no curso do feito. Cabimento. Artigo 323 do CPC que, embora se refira ao processo de conhecimento, contempla princípio de ordem geral, inspirado na boa-fé e na economia processual e que por força do artigo 771 do CPC se aplica também às execuções.** Exame da intimação do credor fiduciário relegado para o momento oportuno, o que desautoriza antecipação da apreciação do tema pela Corte. Recurso provido”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2218883-11.2022.8.26.0000; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2022; Data de Registro: 30/09/2022) (g.n.).*

*“DESPESAS DE CONDOMÍNIO - COBRANÇA - PRESUNÇÃO DE LEGITIMIDADE - INÉPCIA DA PETIÇÃO INICIAL NÃO RECONHECIDA - **multa, correção monetária e os juros de mora que derivam do atraso no pagamento** - INTELIGÊNCIA, ADEMAIS, DO art. 1.336, § 1º, do Código Civil - VÍCIO DE JULGAMENTO EXTRA PETITA NÃO CONFIGURADO (...)”. (TJSP; Apelação Cível 1004356-17.2020.8.26.0100; Relator (a): Renato Sartorelli; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 15ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/10/2021; Data de Registro: 06/10/2021) (g.n.).*

Por essas razões, de rigor a manutenção da r. decisão agravada por seus bem lançados fundamentos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Isto posto, pelo meu voto, **NEGA-
SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da
fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora