



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000287108

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004058-49.2024.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante CONDOMÍNIO THE HILL RESIDENCE, é apelada DENISE MARIA DE REZENDE (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA).

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 em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 26 de março de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1004058-49.2024.8.26.0564

Apelante: Condomínio The Hill Residence

Apelado: Denise Maria de Rezende

Juiz de origem: Patrícia Svartman Poyares Ribeiro

Voto nº 5787

Apelação - Ação de cobrança de taxas condominiais - Sentença de procedência - Recurso do condomínio autor - Pretensão de declaração de inclusão das parcelas vincendas até cumprimento da obrigação - Acolhimento - Inteligência do artigo 323, CPC - Taxa condominial corresponde a prestação sucessiva, consideradas incluídas no pedido - Precedentes do E. STJ e deste Relator - Impugnação do apelante à gratuidade de justiça concedida - Rejeição - Ausência de comprovação efetiva e concreta que a apelada não faça jus ao benefício, que é ônus do impugnante - Recurso parcialmente provido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação desafiando a r. sentença (fls. 107/108) que julgou procedente o pedido inicial em ação de cobrança de cotas condominiais a partir de janeiro de 2023, incluindo-se as vincendas até a sentença ou até a prolação do v. acórdão, na hipótese de interposição de recurso.

Em recurso bem processado (fls. 117/125), o condomínio impugnou a concessão da gratuidade de justiça à apelada, a merecer a revogação, e requereu a inclusão das parcelas vincendas e não pagas até a satisfação da obrigação, evitando, pois, o ajuizamento de nova ação de execução.

Resposta da apelada a fls. 131/136.

É o relatório.

Cuida-se de ação de cobrança de despesas condominiais de condômina proprietária da unidade 14 do Condomínio The Hill Residence, que estaria em débito com as cotas condominiais e rateios do período de 10/01/2023 a 10/02/2024, recusando-se a cumprir voluntariamente a obrigação.

O recurso prospera parcialmente.

As taxas condominiais são prestações sucessivas, de forma que são consideradas incluídas no pedido, ainda que implicitamente, ou seja, ainda que o credor não as inclua expressamente no pedido.

A previsão está expressa no artigo 323, CPC, como citado pelo próprio agravante: “Art. 323. 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”.

Desnecessária, inclusive, a manifestação do juiz sobre a inclusão das prestações vincendas na hipótese vertente e, por óbvio, igualmente desnecessário e inócuo o ajuizamento de uma ação a cada inadimplemento de uma taxa.

A respeito já decidi:

Agravo de instrumento - Ação de execução -
Taxas condominiais- Decisão que deixou de
intimar o executado para pagamento do débito

com inclusão das prestações vincendas- Irresignação do exequente, que pretende a inclusão das "prestações vincendas" - Alegação de prejuízo, impedido de cobrar prestação vincenda - Rejeição - Obrigação de natureza continuada - Inteligência do artigo 323, CPC - Prestações sucessivas que foram incluídas no pedido da execução- Despacho inicial que determinou citação "para cumprimento voluntário da obrigação, que pressupõe acolhimento do que se pretende – Recurso desprovido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2379128-25.2024.8.26.0000; Relator: Michel Chakur Farah; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 18/12/2024)

O E.STJ pronunciou-se sobre a matéria:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. INCLUSÃO DAS PARCELAS VINCENDAS NO DÉBITO EXEQUENDO. POSSIBILIDADE. PREVISÃO LEGAL CONTIDA NOS ARTS. 323 E 771,

PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. DÉBITOS ORIGINADOS DA MESMA RELAÇÃO OBRIGACIONAL. AUSÊNCIA DE DESCARACTERIZAÇÃO DOS REQUISITOS DO TÍTULO EXECUTIVO (LIQUIDEZ, CERTEZA E EXIGIBILIDADE) NA HIPÓTESE. HOMENAGEM AOS PRINCÍPIOS DA EFETIVIDADE E ECONOMIA PROCESSUAL. RECURSO PROVIDO.

1. O cerne da controvérsia consiste em saber se, à luz das disposições do Código de Processo Civil de 2015, é possível a inclusão, em ação de execução de título extrajudicial, das parcelas vincendas no débito exequendo, até o cumprimento integral da obrigação no curso do processo.

2. O art. 323 do CPC/2015 estabelece 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”.

2.1. Embora o referido dispositivo legal se refira à tutela de conhecimento, revela-se perfeitamente possível aplicá-lo ao processo de execução, a fim de permitir a inclusão das parcelas vincendas no débito exequendo, até o cumprimento integral da obrigação no curso do processo.

2.2. Com efeito, o art. 771 do CPC/2015, que regula o procedimento da execução fundada em título extrajudicial, permite, em seu parágrafo único, a aplicação subsidiária das disposições concernentes ao processo de conhecimento à execução, dentre as quais se insere a regra do aludido art. 323.

3. Esse entendimento, ademais, está em consonância com os princípios da efetividade e da economia processual, evitando o ajuizamento de novas execuções com base em uma mesma relação jurídica obrigacional, o que sobrecarregaria ainda mais o Poder Judiciário, ressaltando-se, na linha do que dispõe o art. 780 do CPC/2015, que “o exequente pode cumular várias execuções, ainda que fundadas em títulos diferentes, quando o executado for o mesmo e desde que para todas elas seja competente o mesmo juízo e idêntico o procedimento”, tal como ocorrido

na espécie.

4. Considerando que as parcelas cobradas na ação de execução - vencidas e vincendas - são originárias do mesmo título, ou seja, da mesma relação obrigacional, não há que se falar em inviabilização da impugnação dos respectivos valores pelo devedor, tampouco em cerceamento de defesa ou violação ao princípio do contraditório, porquanto o título extrajudicial executado permanece líquido, certo e exigível, embora o débito exequendo possa sofrer alteração no decorrer do processo, caso o executado permaneça inadimplente em relação às sucessivas cotas condominiais.

5. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.759.364/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 5/2/2019, DJe de 15/2/2019)

Destarte, as taxas condominiais vencidas durante a execução podem ser incluídas no débito sem que se vislumbre desnaturação do título executivo, que manterá sua certeza, liquidez e exigibilidade. Com isso, atendem-se aos princípios da efetividade e da economia processual, evitando-se o ajuizamento de novos feitos.

Acolho o recurso neste ponto para declarar a inclusão das parcelas vincendas até a satisfação da obrigação, e não até a

sentença ou até o julgamento em segundo grau, como dito na origem.

A outro giro, rejeito a impugnação à gratuidade de justiça concedida à ré apelada porque o apelante o fez genericamente, sem qualquer elemento concreto que conduzisse ao afastamento do benefício.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. VÍCIO DO PRODUTO. JUSTIÇA GRATUITA. Decisão que revogou os benefícios da justiça gratuita anteriormente deferidos à autora com lastro apenas em alegações da ré. Impossibilidade. Deferimento dos benefícios que se dera mediante análise de documentos, que demonstram comprometimento da renda mensal da autora inclusive com gastos em tratamento médico, sem qualquer produção de contraprova pela ré. Ônus de prova que cabia à impugnante e que foi descumprido. Decisão anulada, para manutenção dos benefícios à autora. RECURSO PROVIDO.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2367003-25.2024.8.26.0000; Relator Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 31/01/2025)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, meu voto dá parcial provimento ao recurso, nos termos da fundamentação.

Finalmente, para acesso às vias extraordinária e especial, dou por prequestionada toda a matéria infraconstitucional e constitucional discutida nos autos, tornando desnecessária a oposição de embargos de declaração para esse fim.

MICHEL CHAKUR FARAH
Relator