



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000292378

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011001-24.2021.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante EMPRESA TJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/C LTDA, é apelado CONDOMÍNIO BOA VISTA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E ANDRADE NETO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

J.B. PAULA LIMA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1011001-24.2021.8.26.0100

Comarca: São Paulo (21ª Vara Cível do Foro Central).

**Apelante: Empresa TJ Empreendimentos Imobiliarios S/C
LTDA.**

Apelado: Condomínio Boa Vista.

Voto nº 31.624

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. RECURSO NÃO PROVIDO. Apelação contra sentença que julgou improcedentes os embargos à execução de despesas condominiais, condenando o embargante ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Embargante alegou inépcia da inicial e isenção de despesas condominiais por não utilizar áreas comuns. Rejeição da preliminar de inépcia da inicial, pois a execução é instruída com documentos que atendem aos requisitos legais. A convenção do condomínio e as atas de assembleia justificam a cobrança das despesas condominiais. Eventual nulidade da convenção do condomínio deve ser discutida em uma ação própria, onde será analisada a validade dos seus dispositivos. Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença de fls. 157/161, de relatório adotado, que julgou improcedente os embargos à execução, condenando o embargante ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em 10% do valor atualizado da causa.

Sobrevieram embargos de declaração (fls. 164/167), rejeitados (fl. 168).

Inconformado, o embargante apelou, arguindo, preliminarmente, inépcia da inicial. No mérito, alegou, em síntese, seu imóvel trata-se de uma loja com entrada independente, de maneira que não faz uso de qualquer serviço prestado pelos funcionários do condomínio apelado; que no julgamento da ação de cobrança de despesas condominiais, processo número 1067315-68.2013.8.26.0100, foi consagrado que as lojas que não se beneficiarem das áreas comuns por sua localização seriam isentas das respectivas despesas, de acordo artigo 1º, § 3º, da Convenção do Condomínio; que a alteração pretendida pelo embargado, ora apelado, na convenção, na forma como feito, não atendeu a nenhum dos requisitos legais, sendo, portanto, nula de pleno direito; que inexistente título executivo extrajudicial consubstanciado em obrigação líquida, certa e exigível; que na execução de título extrajudicial, por não abarcar fase anterior de conhecimento, somente as parcelas vencidas até a propositura da demanda é que podem fazer parte deste procedimento, sob pena de se perpetuar a execução; que o apelado deve responder pelo pagamento em dobro ao valor executado, nos termos do artigo 940 do Código Civil.

Contrarrazões a fls. 206/213.

Os autos foram distribuídos à C. 29ª Câmara de Direito Privado, que não conheceu do recurso, determinando a redistribuição a esta C. 32ª Câmara de Direito Privado (fls. 224/227).

É o relatório.

Cuida-se de embargos à execução das despesas condominiais referente à cota parte da loja nº 152 do Condomínio Edifício Boa Vista, vencidas entre 28/02/2018 e 06/04/2020.

De saída, rejeita-se preliminar de inépcia da inicial, pois a execução veio instruída com convenção do condomínio (fls. 88/95), cópia da assembleia geral ordinária para aprovação da contribuição mensal das lojas 152 e 164 (fl. 96) e demonstrativo atualizado do débito (fls. 52/55), atendidos os requisitos do artigo 798 do Código de Processo Civil.

Quanto ao mérito, a convenção do condomínio dispõe que *“São todos os proprietários, das lojas, conjuntos de salas e apartamentos obrigados a pagar: a) os impostos e taxas lançados sobre as partes comuns do prédio; b) o prêmio de seguro, excluído o valor correspondente as benfeitorias voluntárias que os condôminos introduzirem nas suas propriedades singulares; c) os ordenados e encargos da administração do prédio, ou seja, as do administrador, zelador, porteiros e demais empregados; d) as despesas de conservação e uso normal das partes comuns, excluídas as lojas de contribuir para os serviços, de que não se beneficiarem em virtude de sua localização no Edifício”* (artigo 1º, § 3º - fl. 90).

É dos autos que até janeiro de 2018 a loja 152 estava isenta de contribuir com as despesas condominiais. Entretanto, em

assembleia geral ordinária, realizada no dia 29/01/2018, aprovada contribuição mensal das lojas 152 e 164, referente ao pagamento de administração (zelador, síndico, administradora), na proporção da fração ideal de cada imóvel, respeitando o artigo 1º, § 3º, da Convenção (fls. 96/97).

Desse modo, exigíveis as despesas condominiais vencidas a partir de fevereiro de 2022.

Oportuna transcrição de trecho da sentença:

“Referido documento constitutivo, somado às atas de assembleia reproduzidas a fls. 96/98 e 100/103, mais que se bastam a corporificar o crédito executado, em perfeita subsunção ao disposto no artigo 784, X, do Código de Processo Civil.

Demais, além de fulcrada em seguro lastro documental, é intuitiva a responsabilização das unidades lojistas, quanto às despesas urdidas à geral manutenção do bem comum, pois que neste insertas, lhes vertendo as benesses que da conservação, administração e segurança do edifício desponhem.

Ora, nos termos da própria convenção, a cobrança de despesas condominiais, ante as lojas, corporifica regra, excepcionando-se, apenas, os dispêndios inerentes a serviços de que não se beneficiem tais entes, por razão de sua topografia no edifício.

Assim, porque excepcional a isenção, competiria à embargante a indicação pormenorizada das verbas que, exigidas pelo embargado, não lhe poderiam ser cobradas. Todavia, assim não

o fez, optando a embargante, antes, pelo ataque inespecífico à integralidade do crédito excutido, insurgência que soçobra, ante a exigibilidade regular da prestação condominial, nos termos sobreditos.”

Anota-se que eventual nulidade da convenção do condomínio deve ser discutida pelas vias próprias.

Por fim, o artigo 323 do Código de Processo Civil dispõe 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.”**

Conclui-se, portanto, com arrimo no artigo 323 do Código de Processo Civil, que não há impedimento legal para o condomínio incluir na mesma execução as parcelas vencíveis no curso do processo, até o efetivo pagamento do débito, tendo em vista a natureza da obrigação, de trato sucessivo.

Nesse sentido, ainda, a Súmula nº 13 deste Egrégio Tribunal de Justiça: **“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).”**

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso e majoro a honorária devida ao patrono vencedor para 15% do valor



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

atualizado da causa, na forma do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil.

J. B. PAULA LIMA

— RELATOR —