



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000309035

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2086948-37.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMINIO LINK CAMBUCI, são agravados CAROLINA VAZ MEDEIROS e EMANUEL FERREIRA MEDEIROS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram 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 sem voto), CLAUDIA MENGE E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO

Processo no. 2086948-37.2025

Comarca: São Paulo – Foro Central – 32ª Vara Cível

Agravante: Condomínio Link Cambuci

Agravados: Carolina Vaz Medeiros e outro

Voto no. 23.530

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS – Decisão que determinou a citação do réu para pagamento do débito, sem inclusão das parcelas vincendas - Irresignação do exequente – Acolhimento - Incidência do art. 323 do CPC também às execuções - Parcelas vencidas no curso da execução que se reputam incluídas no pedido - Recurso provido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de fls. 75, integrada às fls. 87/88, na origem, proferida nos autos da ação de execução extrajudicial relativa a despesas condominiais, que determinou a citação dos executados para pagamento da dívida em três dias (art. 829, caput, do Código de Processo Civil CPC), sob pena de penhora de bens suficientes à satisfação da execução (art. 829, §1º, do CPC), mas deixou de incluir as parcelas vincendas.

Alega o agravante que “Os requeridos são proprietários da unidade 105, integrante do Condomínio Autor no sobredito endereço. Nessa condição de condôminos, deveriam os requeridos adimplir com suas obrigações, sendo estas as despesas condominiais, na cota que lhes couber, em atendimento às normas vigentes. Ocorre que os requeridos não cumpriram com as obrigações condominiais, conseqüentemente, encontra-se em mora com as despesas.” Aduz que, “Ao proferir a

decisão de intimação para pagamento, o magistrado, omitiu o apontamento no que tange as parcelas vincendas, até cumprimento da obrigação. Desse modo, interposto embargos de declaração, visando a resolutive da questão. Contudo, o magistrado declarou não vislumbrar qualquer omissão.” Sustenta que, no entanto, “O CPC elenca o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício como "título executivo extrajudicial", com espeque no art. 784, X, podendo o credor optar pelo processo de conhecimento ou de execução (art. 785). A nova sistemática executiva ainda permite a inclusão das taxas condominiais vincendas após o ajuizamento da ação de execução, o que desde já requer, a teor do art. 323 e parágrafo único do art. 771 ambos do CPC.” Portanto, “é inconteste que o pagamento de tais parcelas não pagas no período em que perdurar a relação obrigacional deverão ser desconsideradas na condenação.” Ressalta que “tratando-se as cotas condominiais de prestações periódicas, é possível a inclusão na sentença/decisão daquelas que vencerem no curso do processo, inclusive após o trânsito em julgado, até o início da fase de execução.” Diante disso, requereu a concessão de efeito suspensivo ao recurso, com a reforma da decisão, ao final, para inclusão de parcelas vincendas até a efetiva quitação da obrigação.

É o relatório.

Desnecessária a intimação da parte contrária, que nem sequer foi citada.

O recurso, respeitada a convicção do MM. Juiz que proferiu a decisão, merece acolhimento.

Conforme se lê expressamente do artigo 784, X do Código de Processo Civil, constitui título executivo extrajudicial o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas, tal como na espécie.

Como é cediço, as taxas condominiais são obrigações pecuniárias devidas mensalmente pelos condôminos, o que faz do condomínio credor de prestações de trato sucessivo.

Sendo assim, perfeitamente possível aplicar na presente execução

extrajudicial, de forma subsidiária, conforme parágrafo único do artigo 771 do CPC, a regra geral do processo de conhecimento e cumprimento de sentença (art. 323 CPC), de modo a permitir que o condomínio/agravante inclua no pedido as prestações condominiais vencidas no curso do processo enquanto não cumprida a obrigação de trato sucessivo pelos condôminos/agravados.

Aliás, permitir a inclusão de prestações que vierem a se vencer no curso da execução extrajudicial, nada faz senão render homenagem aos princípios da economia e celeridade processual, sem nada prejudicar o contraditório e ampla defesa a serem exercidos por meio de embargos do devedor, não havendo razão lógica ou jurídica para deixar de acolher a pretensão recursal deduzida pelo condomínio/exequente.

Nesse sentido, confirmam-se os seguintes precedentes do Superior Tribunal de Justiça:

“RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, CONTRIBUIÇÕES ORDINÁRIAS OU EXTRAORDINÁRIAS DE CONDOMÍNIO EDÍLIO. INCLUSÃO DE PRESTAÇÕES VINCENDAS NO DÉBITO EXEQUENDO. POSSIBILIDADE. INCLUSÃO AUTOMÁTICA NA EXECUÇÃO APENAS PARA AS PRESTAÇÕES HOMOGÊNEAS, CONTÍNUAS E DA MESMA NATUREZA. A MODIFICAÇÃO DE NATUREZA OU DA HOMOGENEIDADE DA PRESTAÇÃO, BEM COMO DE EVENTUAL AMPLIAÇÃO DO ATO CONSTRITIVO ENSEJA A ABERTURA DE NOVO DIREITO DE DEFESA DO DEVEDOR, RESTRITA AO ACRÉSCIMO DO REFERIDO CONTEÚDO E A ELE LIMITADA. 1. Com o advento do CPC/2015, o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício - previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas - passou a ser expressamente considerado como título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, inciso X. 2. Com a comprovação dos requisitos do título executivo extrajudicial, mostra-se possível a inclusão, na execução, das parcelas vincendas no débito exequendo, até o cumprimento integral da obrigação do curso do processo. 3. No entanto, apenas as

prestações homogêneas, contínuas e da mesma natureza comportam essa inclusão automática na execução. Assim, em havendo modificação da natureza da prestação ou da sua homogeneidade, bem como de eventual ampliação do ato construtivo dela decorrente, deverá ser oportunizado ao devedor o direito de se defender, por meio de embargos, em relação a esse acréscimo e limitado ao referido conteúdo. 4. Recurso especial provido.” (REsp n. 1.835.998/RS, relator Ministro Luís Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 26/10/2021, DJe de 17/12/2021)

“DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. DÉBITOS CONDOMINIAIS. INCLUSÃO DAS COTAS CONDOMINIAIS VINCENDAS. POSSIBILIDADE. 1. Ação de execução de título executivo extrajudicial, tendo em vista a inadimplência no pagamento de cotas condominiais. 2. Ação ajuizada em 19/03/2018. Recurso especial concluso ao gabinete em 08/08/2018. Julgamento: CPC/2015. 3. O propósito recursal é definir se, à luz das disposições do CPC/2015, é válida a pretensão do condomínio exequente de ver incluídas, em ação de execução de título executivo extrajudicial, as parcelas vincendas no débito exequendo, até o cumprimento integral da obrigação do curso do processo. 4. O art. 323 do CPC/2015, prevê 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. 5. A despeito de referido dispositivo legal ser indubitavelmente aplicável aos processos de conhecimento, tem-se que deve se admitir a sua aplicação, também, aos processos de execução. 6. O art. 771 do CPC/2015, na parte que regula o procedimento da execução fundada em título executivo extrajudicial, admite a aplicação subsidiária das disposições concernentes ao processo de conhecimento à lide executiva. 7. Tal entendimento 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. 8. Recurso especial conhecido e provido.” (REsp n. 1.756.791/RS, relatora Ministra Nancy Andriighi, Terceira Turma, julgado em 6/8/2019, DJe de 8/8/2019)

Nesse sentido, já decidiu esta E. 32ª Câmara:

“EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS – INCLUSÃO DAS PRESTAÇÕES VINCENDAS, ENQUANTO DURAR A INADIMPLÊNCIA DA OBRIGAÇÃO PECUNIÁRIA DEVIDA PELA CONDÔMINA/EXECUTADA - POSSIBILIDADE – APLICAÇÃO ANALÓGICA DA REGRA DO ART. ARTIGO 323 DO CPC, CONFORME PERMITIDO NO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 771 DO MESMO DIPLOMA LEGAL - PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA - DECISÃO REFORMADA. AGRAVO PROVIDO.” (Agravado de Instrumento 2202846-35.2024.8.26.0000; Relator(a): Andrade Neto; Comarca: Taboão da Serra; Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 26/07/2024; Data de publicação: 26/07/2024)

No mesmo sentido:

“Agravado de Instrumento. Despesas condominiais. Execução de Título Extrajudicial. Decisão agravada que não autorizou a aplicação ao feito, do dispositivo contido no art. 323, do CPC, excluindo, via de consequência, a possibilidade da cobrança de parcelas condominiais vincendas. Irresignação do agravante. Acolhimento. Como já assentado por esta C. Câmara é admissível a utilização do processo de execução para obtenção da satisfação de crédito decorrente de obrigação de trato sucessivo, caso do débito condominial. Destarte, afigura-se pertinente que o exequente se valha dos dispositivos contidos nos artigos 323, 771 e 786 do Código de Processo Civil e requeira nos autos da execução, o recebimento da quantia referente às verbas vencidas no curso da demanda. Recurso provido.” (Agravado de Instrumento 2148913-50.2024.8.26.0000; Relator(a): Neto Barbosa Ferreira; Comarca: Embu das Artes; Órgão julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 19/07/2024; Data de publicação: 19/07/2024)

“Agravado de Instrumento. Cotas e despesas condominiais. Execução de título extrajudicial. Decisão agravada que não autorizou a inclusão das parcelas vincendas ao processo de execução. Pleito recursal que merece prosperar. Obrigação de trato sucessivo. Possibilidade de inclusão dos valores que se vencerem ao longo da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

demanda. Princípio da efetividade processual. Incidência dos artigos 323 e 771, Parágrafo único, do CPC. Precedentes desta 34ª Câmara de Direito Privado. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO.” (Agravado de Instrumento 2209199-28.2023.8.26.0000; Relator(a): L. G. Costa Wagner; Comarca: Sorocaba; Órgão julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 19/12/2023; Data de publicação: 19/12/2023).

Assim, o caso é de acolhimento do recurso.

Isto posto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator