



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000310979

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008089-11.2024.8.26.0048, da Comarca de Atibaia, em que é apelante ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL ALTO DO SION, é apelado ALTO DO SION EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Núcleo de Justiça 4.0 em Segundo Grau – Turma IV (Direito Privado 1) 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 AFONSO BRÁZ (Presidente sem voto), LÉA DUARTE E DOMINGOS DE SIQUEIRA FRASCINO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

PAULO SERGIO MANGERONA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação nº: 1008089-11.2024.8.26.0048
Órgão Julgador: Turma IV – Núcleo de Justiça 4.0
Comarca: Atibaia
Apelante: ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL
ALTO DO SION
Apelado: ALTO DO SION EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE
LTDA.
Juiz Prolator: ROGÉRIO A. CORREIA DIAS

Voto nº 1008089-11 N

APELAÇÃO. Cobrança de taxa de manutenção em loteamento fechado “Residencial Alto do Sion”. Requerida proprietária de lote localizado no condomínio. Revelia. Ação julgada procedente. Apelo da autora. Insurgência para inclusão das dívidas vincendas na obrigação de pagar. Incidência do art. 323 do CPC. Precedentes deste E. Tribunal. Incidência da multa moratória de 2%. Previsão no Estatuto Social da autora. Averbação premonitória que deve ser requerida em cumprimento de sentença – artigos 792, II, e 828 do CPC. Recurso da autora parcialmente provido.

Vistos,

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 364/365, integrada pela decisão de fls. 371, cujo relatório se adota, que julgou a presente ação nos seguintes termos: *"Pelas razões expostas, JULGO PROCEDENTE a presente ação promovida por ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO RESIDENCIAL ALTO DO SION contra ALTO DO SION EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., isto que faço para CONDENAR a ré a pagar à autora a importância de R\$ 14.224,60 com correção monetária desde a propositura da ação e juros moratórios legais desde a citação, acrescida das parcelas que se vencerem durante o curso da ação, com correção monetária e juros de mora legais a partir do vencimento de cada uma delas."*

Inconformada, apela a autora almejando a inclusão das parcelas vincendas na condenação, além do trânsito em julgado da sentença, bem como a incidência da multa moratória de 2% conforme regimento estatutário. Pleiteia, também, a expedição de ofício para o Cartório de Registro de Imóveis para averbação premonitória (fls. 374/380).

Recurso bem processado, sem contrarrazões.

É o relatório, no essencial.

Trata-se de ação de cobrança da taxa de manutenção associativa vinculada ao loteamento “Residencial Alto do Sion”, para custeio das despesas com conservação, manutenção e vigilância.

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: *“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”*.

A interpretação sistemática da norma evidencia que o trânsito em julgado não opera como marco limitador da obrigação, sob pena de esvaziamento da tutela jurisdicional concedida.

Exigir do credor o ajuizamento de nova ação para cobrança de prestações que decorrem do mesmo vínculo jurídico, envolvendo as mesmas partes e o mesmo objeto, configuraria afronta ao princípio da economia processual, além de contrariar a lógica da coisa julgada material.

Assim, plenamente cabível a inclusão das parcelas vincendas na condenação, ainda que seu vencimento ocorra após o trânsito em julgado, resguardando-se, evidentemente, o direito da devedora de comprovar eventual

adimplemento superveniente.

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).

No mesmo sentido:

“DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. LOTEAMENTO. TAXA DE CONSERVAÇÃO. I – CASO EM EXAME. 1. Apelação interposta contra r. sentença que julgou procedente a demanda para condenar a Ré ao pagamento de taxa de conservação inadimplida perante a administração do condomínio de imóvel de sua propriedade. II - QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Análise sobre a necessidade de condenação da Ré ao pagamento das parcelas vincendas até o cumprimento da obrigação. III RAZÕES DE DECIDIR 3. Obrigação de trato sucessivo que demanda a inclusão das parcelas vencidas enquanto durar a obrigação, nos termos do art. 323 do CPC. 4. Limitação imposta pela sentença que deve ser afastada. IV DISPOSITIVO E TESE. 5. SENTENÇA REFORMADA – RECURSO PROVIDO. Tese de julgamento "Obrigação de trato sucessivo que demanda a inclusão das parcelas vencidas enquanto durar a obrigação." (TJSP; Apelação Cível 1016564-96.2021.8.26.0003; Relator (a): Corrêa Patiño; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/12/2024; Data de Registro: 03/12/2024)”

Destarte, as taxas condominiais vencidas durante a fase de 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.

A incidência da multa moratória de 2% também merece acolhida, uma vez que há previsão no Estatuto Social, conforme cláusula 53 (fls. 38).

No tocante ao pedido de anotação premonitória, verifica-se que o artigo 828 do CPC visa antecipar o marco inicial do termo para a configuração de fraude à execução, consoante previsto no artigo 792, II, do mesmo código.

Referida medida visa conferir maior segurança jurídica ao credor, impedindo que o devedor disponha de seus bens em prejuízo da efetividade do processo executivo.

Destarte, a averbação premonitória revela-se instrumento processual adequado e necessário no âmbito das fases executivas das demandas judiciais, compreendendo tanto a execução de título extrajudicial quanto o cumprimento de sentença.

Sua aplicabilidade restringe-se a esses momentos processuais, na medida em que sua finalidade precípua é preservar a utilidade da futura constrição patrimonial e prevenir a caracterização de eventuais atos fraudulentos que possam comprometer a satisfação do crédito reconhecido.

Portanto, a referida averbação deverá ser requerida após o trânsito em julgado (termo final de constituição do título judicial), em fase de cumprimento de sentença através de incidente distribuído em primeiro grau.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso na forma acima explicitada.

Atentem as partes para o detalhe de que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com efeitos infringentes dará ensejo à imposição da multa prevista pelo artigo 1026, § 2º, do CPC.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo Tribunal Federal).

PAULO SÉRGIO MANGERONA

RELATOR