



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000312119

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014433-94.2021.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante CONDOMINIO RESIDENCIAL WILSON TONY I, é apelada CLAUDIA CRISTINA DAMAS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso, para anular a r. sentença, com determinação de retorno dos autos à origem, para regular prosseguimento. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente), SILVIA ROCHA E FABIO TABOSA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

NETO BARBOSA FERREIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

COMARCA: Ribeirão Preto – 4ª. Vara Cível
APTE.: Condomínio Residencial Wilson Tony I
APDA.: Claudia Cristina Damas
JUIZ: Loredana Henck Cano de Carvalho
29ª Câmara de Direito Privado

VOTO Nº 17.567

***EMENTA:** Despesas condominiais – Embargos à Execução – Sentença que acolheu parcialmente os embargos e julgou extinta a execução, nos termos do art. 924, II, do CPC – Apelo do Condomínio exequente/embargado – Restou incontroverso nos autos que o depósito judicial levado a efeito pela embargante, quitou as despesas condominiais vencidas até abril/2021 e apuradas em perícia judicial. No entanto, de rigor o acolhimento da interpretação defendida pelo condomínio apelante, no que tange à extinção prematura da execução. Isso porque, embora os cálculos periciais englobassem as parcelas vencidas até a elaboração do laudo, irrecusável a conclusão de que, para fins de extinção da execução, necessário se afigurava (afigura) a quitação integral da dívida, o que pressupõe o pagamento de todas as parcelas até o efetivo sentenciamento do feito, o que, com a máxima vênia, não ocorreu in casu. De fato, na medida em que o art. 323 do CPC, autoriza a cobrança das despesas condominiais que se vencerem no decorrer da lide até a satisfação integral da obrigação de trato sucessivo. – Recurso provido para anular a r. sentença e determinar o retorno dos autos à origem, para regular prosseguimento.*

Vistos.

Trata-se de embargos opostos por **CLÁUDIA CRISTINA DAMAS** à execução aforada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL WILSON TONY I**, julgados parcialmente procedentes para reconhecer que o depósito de fl. 15 quitou integralmente as obrigações da unidade de titularidade da embargante, até abril/2021,

restando, via de consequência, extinta a execução, sem resolução do mérito, com determinação de liberação da quantia de R\$ 2.630,99 depositada judicialmente, nos termos da r. sentença de fls. 119/125, cujo relatório adoto.

Com efeito, considerou o Juízo *a quo* que: “(...) Passa-se à análise dos pleitos, pois desnecessária a produção de outras provas para sua correta solução. Os embargos são parcialmente procedentes. Por primeiro, anoto que, apesar de se tratar o imóvel penhorado de moradia da executada/embargante, e, de ser este seu único imóvel, não há impenhorabilidade no caso. Como sabido, as obrigações condominiais têm natureza *propter rem*, de modo que o seu pagamento é garantido pela própria coisa (*rem*). Não é demais ressaltar que tanto doutrina quanto jurisprudência entendem que a expressão “taxas ou contribuições devidas em função do imóvel familiar”, constante do artigo 3º, inciso IV, da Lei 8009/90, refere-se também às despesas condominiais, o que é de toda lógica, pois o contrário significa permitir o locupletamento ilícito de um único condômino em detrimento de todos os demais que honram suas obrigações em dia. Nesse sentido: “AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. INDEFERIMENTO DE PEDIDO DE CANCELAMENTO DA PENHORA. INOPONIBILIDADE DA IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA RELATIVAMENTE A OBRIGAÇÕES “PROPTER REM”. POSSIBILIDADE DE PENHORA DE IMÓVEL RESIDENCIAL NA EXECUÇÃO PROMOVIDA PELO CONDOMÍNIO PARA A COBRANÇA DE QUOTAS PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO Apelação Cível nº 1009508-27.2017.8.26.0011 -Voto nº 4 CONDOMINIAIS SOBRE ELE INCIDENTES, INSERINDO A HIPÓTESE NAS EXCEÇÕES CONTEMPLADAS PELO INC. IV DO ART. 3º, DA LEI 8.009/90. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. Agravo de instrumento improvido”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2103337-44.2018.8.26.0000; Relator (a): Cristina Zucchi; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional I - Santana - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/06/2018; Data de Registro: 20/06/2018). De outro lado, melhor sorte acolhe a executada/embargante quanto ao alegado excesso. Vejamos. A execução foi proposta em 01/03/2019, sendo que, naquele momento, estavam sendo executadas taxas condominiais vencidas de janeiro de 2016 a setembro de 2018. Citada e intimada para pagamento, a executada não efetuou o pagamento do débito, sendo que em dezembro de 2019 houve bloqueio de R\$ 3.183,57 (três mil, cento e oitenta e três reais e cinquenta e sete centavos), sendo que seu efetivo levantamento ocorreu em 24/08/2020, no valor de R\$ R\$ 3.240,95 (três mil, duzentos e quarenta reais e noventa e cinco centavos). Na sequência, o exequente apresentou planilha atualizada da dívida, apontando um saldo devedor remanescente de R\$ 2.567,08 (dois mil, quinhentos e sessenta e sete reais e oito centavos), em razão do vencimento de novas taxas no período de setembro de 2019 a setembro de 2020, sendo deferida, na sequência, a penhora do imóvel gerador da obrigação. Em abril de 2021 a executada ajuizou os presentes embargos, depositando a quantia de R\$ 2.659,46 (dois mil, seiscentos e quarenta e nove reais e quarenta e seis centavos) a fim de quitar todas as obrigações vencidas até aquela data. Como não houve concordância do credor, ora embargado, determinou-se a produção de prova pericial, sendo fixados os parâmetros de fl. 65, conforme segue: “a perícia consistirá, essencialmente, na atualização dos valores devidos até a data

do levantamento ocorrido na execução em apenso e sua respectiva amortização, na atualização do saldo remanescente projetado para a data do depósito efetuado nos presentes embargos. Caso o depósito efetuado neste feito não quite integralmente a execução, o saldo remanescente (após a devida amortização) deverá ser atualizado até a data da confecção do laudo.". O perito elaborou seus cálculos, sendo que eles foram ratificados em manifestação posterior, apontando um saldo devedor de R\$ 2.630,99 (dois mil, seiscentos e trinta reais e noventa e nove centavos) para abril de 2021, inclusive considerando as taxas vencidas até então, de modo que ficou claro que o depósito efetuado pela embargante nestes autos quitou todas as obrigações vencidas até então." (sic).

Inconformado, apelou o Condomínio embargado (fls. 130/134), alegando, em suma, que a r. sentença recorrida deixou de incluir na condenação as taxas condominiais vencidas e não pagas no curso da ação até a satisfação integral do débito, como determina o art. 323 do CPC.

Assevera o apelante que existem despesas condominiais em aberto de responsabilidade da embargante, vencidas após abril/2021, razão pela qual insurge-se em relação à extinção do feito e, via de consequência, da imposição das verbas de sucumbência a ele carreadas.

Finaliza pugnando pelo provimento do recurso para que a r. sentença seja reformada, nos termos supracitados, a fim de que o feito tenha regular prosseguimento.

Recurso tempestivo e isento de preparo, por ser o embargado e apelante beneficiário da justiça gratuita (fls. 55 – execução – proc. 1006606-03.2019.8.26.0506).

O prazo legal para contrarrazões decorreu, sem manifestação da parte executada (fls. 141).

É o relatório.

Preenchidos os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, de rigor o conhecimento do recurso.

Isso assentado, para que seja mantida linha coerente de raciocínio, observo que a matéria devolvida ao conhecimento deste Eg. Tribunal, se circunscreve à inclusão na condenação, das parcelas vencidas e não pagas, durante o transcorrer desta ação.

Logo, restou incontroverso nos autos que o depósito judicial levado a efeito pela embargante e comprovado a fls. 15, quitou as despesas condominiais vencidas até abril/2021 e apuradas pela perícia judicial.

No entanto, preservado o entendimento do juízo a quo, de rigor o acolhimento da interpretação defendida pelo condomínio apelante, no que tange à extinção prematura da execução.

Com efeito, dispõe o art. 323 do CPC, que:

“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.”.

Não por outra razão, aliás, que este Eg. Tribunal editou a Súmula 13, segundo a qual:

“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 C.P.C.).” (- <https://www.tjsp.jus.br/Download/SecaoDireitoPrivado/Sumulas.pdf>).

Lado outro, não pode ser desconsiderado que desde a manifestação de fls. 95/96, o embargado, ora apelante, chamou a atenção nos autos não só para o inadimplemento da embargante em relação às parcelas vencidas após abril/2021, como também da falta de sua inclusão nos cálculos periciais apresentados, sobre os quais se manifestou e requereu a complementação/correção, inclusive.

Nesse sentido, ponderou o apelante: *“O cálculo apresentado pelo condomínio às fls. 28, era referente ao saldo até bloqueio, restando aquele numerário devedor ao final. E o cálculo de fls. 26/27, referente as taxas condominiais vencidas posteriormente ao bloqueio, inclusão possível.”* (sic – fls. 95).

Tal arguição foi renovada em alegações finais, como se infere do exame de fls. 117/118, como também em sede recursal.

A embargante, ora apelada, por sua vez, não negou o inadimplemento das prestações questionadas pelo apelante.

Realmente, não podendo passar sem observação nesse aspecto que ela sequer apresentou contrarrazões.

Portanto, preservado o entendimento do juízo a quo, embora os cálculos periciais englobassem as parcelas vencidas até a elaboração do laudo, irrecusável a conclusão de que, para fins de extinção da execução, necessário se afigurava (afigura) a quitação integral da dívida, o que pressupõe o pagamento de todas as parcelas até o efetivo sentenciamento do feito, o que, com a máxima vênia, não ocorreu in casu.

De fato, na medida em que o art. 323 do CPC, autoriza a cobrança das despesas condominiais que se vencerem no decorrer da lide até a satisfação integral da obrigação de trato sucessivo.

Sobre tema, já deliberou a respeito, o C. STJ:

“AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO PROFERIDO NA ORIGEM. SÚMULA Nº 283/STF. PARCELAS VINCENDAS. INCLUSÃO NA EXECUÇÃO. 1. A ausência de impugnação dos fundamentos do aresto recorrido enseja a incidência, por analogia, da Súmula nº 283 do Supremo Tribunal Federal. 2. As prestações vincendas podem ser incluídas na condenação, se não pagas, enquanto durar a obrigação - art. 290 do Código de Processo Civil. Precedentes. 3. Agravo regimental não provido.” (AgRg no REsp 1390367/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/06/2015, DJe 06/08/2015, g.n.)

“PROCESSUAL CIVIL. PARCELAS VINCENDAS. INCLUSÃO NA EXECUÇÃO. LIMITES DA COISA JULGADA. DEVER DE OBSERVÂNCIA. 1. As prestações vincendas podem ser incluídas na condenação, se não pagas, enquanto durar a obrigação. Exegese do art. 290 do CPC. 2. Todavia, no caso dos autos, o decisum exequendo estipulou os valores a serem pagos ao credor, o que inviabiliza a inclusão de outras parcelas, sob pena de violação da coisa julgada. Agravo regimental improvido.” (AgRg no REsp 1294707/PR, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 25/09/2012, DJe 02/10/2012, g.n.)

No mesmo sentido, é como vem decidindo este Eg. Tribunal.

Veja-se:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO – POSSIBILIDADE DE INCLUSÃO DO DÉBITO CONDOMINIAL VENCIDO NO CURSO DA DEMANDA ATÉ A EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO – MEDIDA QUE NÃO FOI ALCANÇADA EM FACE DA POSTURA RECALCITRANTE DA DEVEDORA QUE NÃO REALIZA O PAGAMENTO DAS OBRIGAÇÕES MENSAIS EXTRAJUDICIALMENTE - Sendo certo que há dispositivo legal que permite a inclusão das parcelas que se vencerem no curso da demanda até final liquidação do débito, quando se tratar de obrigações de trato sucessivo e, sendo certo que a impossibilidade de extinção da execução decorre da própria desídia da agravante que não paga extrajudicialmente o débito condominial fazendo com que o condomínio tenha que incluir nos autos as obrigações inadimplidas, de rigor reconhecer a regularidade do procedimento adotado em face da postura da agravante, que não guarda relação ao quanto fixado quando da definição do TEMA 677, pelo C. STJ. RECURSO IMPROVIDO” (TJSP; Agravo de Instrumento 2313888-89.2024.8.26.0000; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/11/2024; Data de Registro: 21/11/2024).

“Cobrança de contribuições de condomínio – Sentença de procedência –

Condenação ao pagamento das cotas condominiais vencidas até o ajuizamento da ação – Insurgência do condomínio autor contra a limitação da cobrança, pleiteando a inclusão das cotas que se vencerem até a satisfação final da obrigação – Obrigação de trato sucessivo – Direito à cobrança das parcelas vencidas durante o curso da ação, até a satisfação da obrigação – Inteligência do artigo 323 do Código de Processo Civil, confirmada pela Súmula 13, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Precedentes desta Câmara – Sentença reformada sob este aspecto – Pleito de reforma da sentença para ajuste do termo inicial da mora - Mora caracterizada a partir do vencimento de cada parcela vencida e não paga, nos termos dos artigos 397 e 1.336, § 1º do Código Civil – Recurso provido.” (TJSP; Apelação Cível 0004412-81.2012.8.26.0477; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/08/2024; Data de Registro: 30/08/2024).

Destarte, e com o máximo respeito, observo que a melhor exegese não permite limitar a cobrança das despesas condominiais às parcelas vencidas somente até a feitura do laudo pericial, mas sim até o sentenciamento do feito, máxime a considerar que o inadimplemento já havia sido denunciado pelo credor, ora apelante, anteriormente à sentença recorrida.

Isto posto, de rigor o provimento do recurso, para permitir ao condomínio apelante o prosseguimento da execução para cobrança das despesas condominiais que se vencerem no curso da lide, até a satisfação da obrigação.

Bem por isso de rigor a anulação da r. sentença, com determinação de retorno dos autos à origem, para regular prosseguimento, nos termos em que supra expostos.

Com tais considerações, **pelo meu voto, dou provimento ao recurso, para anular a r. sentença, com determinação de retorno dos autos à origem, para regular prosseguimento.**

NETO BARBOSA FERREIRA
Relator