



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320418

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2305545-07.2024.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU e Interessada EVA APARECIDA CORDEIRO, é agravado CONDOMÍNIO HABITACIONAL RIBEIRÃO PRETO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente) E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MOURÃO NETO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento n. 2305545-07.2024.8.26.0000

Voto n. 34.642

Comarca: Ribeirão Preto (4ª Vara Cível)
Agravante: CDHU Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo
Agravado: Condomínio Habitacional Ribeirão Preto
MMª. Juíza: *Loredana Hencke Cano de Carvalho*

Civil e processual. Ação de execução de despesas condominiais. Insurgência da executada contra decisão que deixou de acatar pedido de extinção por suposta satisfação da obrigação, afastando a alegação de excesso.

Aplicação do artigo 323 do Código de Processo Civil, com inclusão das obrigações vencidas e que se vencerem no curso do processo, até a integral satisfação do crédito. Precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça e desta C. Corte Estadual. Possível a atualização do quanto devido, com a apresentação de novos cálculos pelo exequente.

RECURSO DESPROVIDO.

I – Relatório.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU contra a decisão de fls. 328 (dos autos originais) que, nos autos da ação de execução de título extrajudicial movida por Conjunto Habitacional Ribeirão Preto, deixou de acatar pedido de extinção por suposta satisfação da obrigação, afastando a alegação de excesso, nos seguintes termos: “Os cálculos apresentados pela parte exequentes antes da penhora

on line deferida nos autos foram projetados para junho de 2023, contudo, o efetivo bloqueio acabou por ocorrer somente em setembro daquele ano, de modo que restaram, de fato, desatualizados”. Determinou, ainda, à agravante que efetue o depósito da quantia remanescente.

Postula a concessão de efeito suspensivo ao agravo e seu final provimento, para que seja *“extinta a execução de título extrajudicial em relação à CDHU, em função em face do inequívoco adimplemento da obrigação de pagar quantia certa, consubstanciada no art. 924, inciso II, do Código de Processo Civil”*. Sustenta que *“houve o bloqueio judicial no valor de R\$ 120.352,00”* e que *“houve atualização do cálculo para que houvesse o adimplemento da quantia certa, devendo ser observado o entendimento firmado pela C. do STJ na decisão do Tema Repetitivo 677”* (fls. 1/9).

A decisão monocrática de fls. 13/14 determinou o processamento do recurso com medida de urgência apenas para obviar levantamento de valores até o julgamento pelo Órgão Colegiado.

Contrarrazões a fls. 19/24, pugnando pela manutenção do pronunciamento judicial hostilizado.

II – Fundamentação.

Este recurso não comporta provimento.

Nas ações de cobrança de despesas condominiais a inclusão das cotas condominiais vincendas já era admitida, conforme entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça, exemplificado pelo seguinte precedente:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.

AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. PRESTAÇÕES PERIÓDICAS. PARCELAS VINCENDAS DEVEM SER INCLUÍDAS NA CONDENAÇÃO ENQUANTO DURAR A OBRIGAÇÃO. SÚM 83/STJ. 1. Não há falar em afronta ao artigo 535 do CPC se o Tribunal de origem examinou os aspectos delineados na lide e apresentou os fundamentos fáticos e jurídicos nos quais apoiou suas conclusões. 2. Na hipótese, o entendimento adotado pelo Tribunal de origem está em consonância com aquele perfilhado pelo STJ, no sentido de que "são alcançadas pela execução, transitada em julgado a sentença que determinou a inclusão das verbas que se vencerem no curso do processo, todas as parcelas devidas enquanto durar a obrigação, nos termos do art. 290 do Código de Processo Civil". (REsp 241.618/SP, Rel. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, Terceira Turma, julgado em 24/10/2000, DJ 12/02/2001). Incidência da Súmula 83/STJ na hipótese. 3. Agravo regimental a que se nega provimento. (4ª Turma – Agravo Regimental no Agravo em Recurso Especial n. 221.371/RJ – Relator Ministro Luís Felipe Salomão – Acórdão de 24 de setembro 2013, publicado em 27 de setembro de 2013, sem grifo no original).

Esta C. Corte Estadual também já entendia pela inclusão das prestações vincendas nas ações de cobrança de cotas condominiais, conforme entendimento consolidado na Súmula n. 13: *“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.)”*.

Com a entrada em vigor do Código de Processo Civil de 2015, passou a ser título executivo extrajudicial o documento que comprove o crédito relativo às contribuições ordinárias ou extraordinárias em condomínio edilício (artigo 784, inciso X).

O parágrafo único, do artigo 771, do mesmo diploma legal dispõe que se aplicam *“subsidiariamente à execução as disposições do Livro I, da Parte Especial”*, no qual está inserido o artigo 323, ainda do Código de Processo Civil de 2015, assim redigido: *“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”.

Deve-se ainda levar em conta o que dispõe o parágrafo único, do artigo 786, do diploma processual em foco, no sentido de que “*a necessidade de simples operações aritméticas para apurar o crédito exequendo não retira a liquidez da obrigação constante do título*”.

Destarte, nenhum óbice há para que a execução de título extrajudicial compreenda as cotas condominiais que se vencerem até o efetivo pagamento, desde que se trate de prestações periódicas, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral. Do contrário, o avanço legislativo representado pelo fomento da ação de execução, em lugar da ação de conhecimento, em se tratando de despesas condominiais, obviamente ficaria despido de relevo prático, pois contraditória e illogicamente esta (a ação de conhecimento) seria muito mais efetiva (**para fim de satisfação do crédito**) que aquela (a ação de execução) ...

Para que se chegue a tal conclusão, basta lembrar a opção dada expressamente pelo artigo 785 do Código de Processo Civil de 2015, segundo o qual “*a existência de título executivo extrajudicial não impede a parte de optar pelo processo de conhecimento, a fim de obter título executivo judicial*”.

Certo é que esta C. Câmara já decidiu que “*as prestações periódicas são exigíveis enquanto durar a obrigação, compreendidas, para tanto, as parcelas que se venceram até a satisfação da obrigação (Súmula n. 13 desta Corte), que se dá com o efetivo pagamento ou bloqueio judicial*” (Apelação Cível 1034991-24.2020.8.26.0506; Relator Gilson Delgado Miranda; 35ª Câmara

de Direito Privado; Data do Julgamento: 30/11/2023).

No caso dos autos, o pedido de penhora de ativos financeiros por meio do sistema SISBAJUD foi deduzido acompanhado de planilha de débito atualizada até junho de 2023 (fls. 290/296 dos autos originais). Porém, a constrição ocorreu em setembro daquele ano (fls. 300/303).

Desse modo, na consideração de que o valor constrito se encontrava desatualizado, não havia lugar para extinção da execução, nem excesso a ser reconhecido, como consignou a decisão agravada.

A propósito, cumpre mencionar recente precedente desta C. Corte proferido em caso análogo envolvendo a agravante:

Apelação. Execução de título extrajudicial. Sentença de extinção da execução pela satisfação da obrigação, nos termos do artigo 924, II, do Código de Processo Civil. Pleito recursal que merece prosperar. Ausência de manifestação prévia do condomínio-exequente sobre a satisfação da obrigação. Obrigação de trato sucessivo. Possibilidade de inclusão dos valores que se vencerem ao longo da demanda. Princípios da efetividade e da economia processual. Incidência dos artigos 323 e 771, Parágrafo único, do CPC. Possível a atualização do quanto devido, com a apresentação de novos cálculos pelo exequente. Entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça. Precedentes desta 34ª Câmara de Direito Privado. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO. (Apelação Cível 1003265-21.2022.8.26.0196; Relator L. G. Costa Wagner; 34ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 29/06/2024).

Mais não é preciso que se diga para demonstrar que a decisão vergastada deve ser mantida incólume, impondo-se, destarte, a rejeição da pretensão recursal.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

III – Conclusão.

Diante do exposto, **nega-se provimento ao recurso**, nos termos da fundamentação supra.

MOURÃO NETO

Relator

(assinatura eletrônica)