



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000352333

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2379801-18.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante RESIDENCIAL PINHEIRO PRETO, é agravado LUIS GUSTAVO ALVES DE JESUS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº: 2379801-18.2024.8.26.0000

Agravante: Residencial Pinheiro Preto

Agravado: Luis Gustavo Alves de Jesus

Autos em primeiro grau nº: 1026446-65.2024.8.26.0007

Juiz Prolator da Decisão: Dr. Luciano de Moura Cruz

4ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera

VOTO Nº 22835

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DÉBITOS CONDOMINIAIS. Decisão que indeferiu a inclusão de débitos que se vencerem no curso da execução. Insurgência do exequente. Cabimento. Medida perseguida pelo recorrente que encontra amparo nos artigos 786, parágrafo único e 323 do Código de Processo Civil, este último aplicado de forma subsidiária à execução, nos termos do artigo 771, parágrafo único, do CPC.

Agravo provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **Residencial Pinheiro Preto**, contra a decisão que, nos autos da ação de execução de título extrajudicial, proposta em face de **Luis Gustavo Alves de Jesus**, indeferiu a inclusão de débitos vencidos no decorrer da demanda (fls. 18).

Inconformado, o agravante argumenta a possibilidade de inclusão dos débitos que se vencerem no decorrer da execução, por se tratar de obrigação de trato sucessivo (débitos condominiais) (fls. 01-16).

Determinado por este Relator o processamento do recurso com efeito suspensivo (fls. 41).

Sem contraminuta.

É o breve relatório.

Passo ao voto.

Recorre o exequente, repita-se, por não se conformar com a deliberação proferida pelo MM. Juízo de primeiro grau, cujo teor reproduz-se a seguir:

“(…) A execução de cotas condominiais pressupõe a cobrança de valor líquido, certo e exigível, conforme o artigo 783 do Código de Processo Civil. Assim, as parcelas vincendas são inexigíveis no presente momento processual, descabida a cobrança de tais valores pela via processual eleita, e tampouco a realização de atos de constrição, dada a inexistência de mora por ora.” (fls. 18).

Entende o agravante que é perfeitamente admissível a inclusão das prestações vincendas até a efetiva satisfação do crédito do exequente, na execução de título extrajudicial, por se cuidar de obrigação de trato sucessivo e, também porque está em consonância com os princípios da celeridade, da economia e da efetividade do processo, evitando, dessa forma, o ajuizamento de novas ações para cobrança de prestações vencidas fundadas no mesmo título.

Com efeito, a medida perseguida pelo recorrente encontra amparo nos artigos 786, parágrafo único e 323 do Código de Processo Civil, este último aplicado de forma subsidiária à execução, nos termos do artigo 771, parágrafo único, do CPC, respectivamente, *in verbis*:

“Art. 786.

(…) Parágrafo único. A necessidade de simples operações aritméticas para apurar o crédito exequendo não retira a liquidez da obrigação constante do título”;

“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”;

“Art. 771. (...)

Parágrafo único. Aplicam-se subsidiariamente à execução as disposições do Livro I da Parte Especial”.

Aliás, a Súmula 13 do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo assim dispõe:

Súmula 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-grifos nossos.

No mesmo sentido, é o entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça e deste Egrégio Tribunal:

“RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE EXE-CUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, CONTRIBUIÇÕES ORDINÁRIAS OU EXTRAORDINÁRIAS DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO. INCLUSÃO DE PRESTAÇÕES VINCENDAS NO DÉBITO EXE-QUENDO. POSSIBILIDADE. INCLUSÃO AUTOMÁTICA NA EXE-CUÇÃO 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 CONSTITUTIVO 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 constitutivo 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 Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 26/10/2021, DJe de 17/12/2021.).”

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – COBRANÇA DE PARCELAS CONDOMINIÁIS – INCLUSÃO DE PARCELAS VINCENDAS – POSSIBILIDADE - PRECEDENTES I - É possível a inclusão de parcelas vincendas em ação de execução de título executivo extrajudicial, até que a obrigação seja integralmente cumprida. Isto porque, aplica-se a regra do artigo 323 do CPC, que se refere a processo de conhecimento (e não a execução), referido entendimento encontra respaldo no C. STJ, conforme decisão proferida pela 3ª Turma, sob a Relatoria da e. Ministra Nancy Andrighi, no REsp 1.783.434/RS, transitado em julgado em 29.06.2020; II – Cotas condominiais que são prestações sucessivas e periódicas e, portanto, exigíveis enquanto durar a obrigação, compreendendo-se as que se vencerem até o fim da ação de execução. RECURSO PROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2059939-42.2021.8.26.0000; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 5ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 12/04/2021; Data de Registro: 12/04/2021).”

“Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Inclusão das prestações vincendas e não pagas no curso da lide. Admissibilidade. Artigo 323 do Código de Processo Civil, que se aplica subsidiariamente ao processo de execução, por força do artigo 318, parágrafo único, e artigo 771, parágrafo único, do mesmo código. Providência que prestigia a celeridade e efetividade do processo, evitando o ajuizamento de múltiplas

execuções para o recebimento do crédito condominial. Título executivo que não perde sua certeza, liquidez e exigibilidade. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2294492-97.2022.8.26.0000; Relator (a): Ruy Coppola; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/05/2023; Data de Registro: 05/05/2023).”

“EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS - Celebração de acordo entre partes, no curso do processo - Decisão agravada que homologou parcialmente o acordo, determinando a exclusão do item IV, que prevê que, em caso de descumprimento do acordo, a execução do saldo devedor prosseguirá contra os réus, com inclusão das despesas condominiais que se vencerem após a assinatura do acordo - Estipulação que está em consonância com a regra prevista pelo artigo 323, do Código de Processo Civil, bem assim com a Súmula nº 13, deste e. Tribunal de Justiça - De rigor a homologação integral do acordo - Agravo de instrumento provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2020909-58.2025.8.26.0000; Relator (a): Sá Duarte; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 15ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/02/2025; Data de Registro: 06/02/2025).”

Ante o exposto, **DOU PROVIMENTO AO**
AGRAVO.

MARCOS GOZZO
RELATOR