



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000362496

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2371450-56.2024.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravado CONJUNTO HABITACIONAL RIBEIRÃO PRETO B LOTE 02 QUADRA B.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2371450-56.2024.8.26.0000

COMARCA: RIBEIRÃO PRETO

**AGRAVANTE: CDHU - COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**AGRAVADO: CONJUNTO HABITACIONAL RIBEIRÃO PRETO B LOTE
02 QUADRA B**

VOTO Nº 55.113

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Cobrança de despesas condominiais – Depósitos que, quando efetuados, não contavam com as parcelas já vencidas – Parcelas vencidas no curso do processo exigíveis a termo do artigo 323, do Código de Processo Civil – Recurso não provido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão que, nos autos da ação de cobrança de despesas condominiais, em fase de cumprimento de sentença, determinou que o valor do débito deve ser atualizado até a data do efetivo pagamento, respondendo a devedora pela mora até tal momento, consoante redação do Tema 677, do Superior Tribunal de Justiça.

Sustenta a agravante, em síntese, que tem por finalidade executar a política habitacional estadual na construção de casas populares, feitas para dirimir o déficit populacional do Estado de São Paulo, de modo que, qualquer constrição de seu patrimônio compromete, em maior ou menor escala, a realização ou a execução de seus projetos. Aponta que a decisão guerreada contraria entendimento sedimentado no Tema 677, pelo Superior Tribunal de Justiça, que determina que o depósito integral do valor pleiteado, ainda que condicionado o seu levantamento, possui efeito

extintivo da obrigação de pagar quantia certa. Menciona a aplicação do princípio da duração razoável do processo, nos termos do artigo 4º, do Código de Processo Civil c/c artigo 5º, inciso LXXVII, da Constituição Federal. Afirma que foram realizados inúmeros depósitos e bloqueios judiciais de valores ao longo da tramitação do feito, mas o condomínio/agravado alega que ainda existem taxas condominiais em aberto, o que não pode ser permitido. Requereu o provimento do recurso para extinguir a execução, com fundamento no art. 924, II, do Código de Processo Civil.

Não foi concedido o pleiteado efeito suspensivo ao recurso, seguindo-se a apresentação de contraminuta.

Recurso tempestivo e preparado.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Iniciada a fase do cumprimento de sentença e apresentada planilha de cálculo no valor de R\$ 19.306,62 (fls. 3/4), em julho de 2016, a executada, ora agravante efetuou o depósito de R\$ 20.688,85, em dezembro daquele ano (fls. 26/28 do cumprimento de sentença).

Intimado a se manifestar, o exequente apresentou o saldo devedor de R\$ 738,02 (fl. 38), tendo decorrido o prazo para pagamento, ocasião em que foi determinada a manifestação do exequente que apresentou novo cálculo com o valor devido de R\$ 8.218,65 (fls. 58/60 do cumprimento de sentença).

Determinado o bloqueio do valor apresentado, retornou positivo (fls. 67/68) e o exequente se manifestou requerendo o levantamento

da quantia acrescida das taxas condominiais de setembro e outubro de 2017, no valor de R\$ 1.513,22 (fl. 72), o que foi deferido pelo magistrado (fl. 76) e, diante da ausência de impugnação, determinada a manifestação do exequente (fl. 80).

Novamente o exequente se manifestou requerendo a penhora da quantia de R\$ 1.513,22 que, atualizada, perfazia o total de R\$ 2.209,55 (fl. 83) e, posteriormente, informou o valor do débito referente aos meses de novembro de 2017 a dezembro de 2018, de R\$ 2.730,09 (fl. 89), sendo efetivado o bloqueio via Bacenjud (fls. 91/92).

Intimada para oferecer impugnação, a executada deixou transcorrer o prazo sem manifestação e o exequente, em outubro de 2019, requereu o levantamento das quantias bloqueadas, que quitavam as taxas condominiais inadimplidas no período de agosto de 2018 a abril de 2019.

Expedido mandado de levantamento e, em razão do inadimplemento das taxas condominiais no curso do processo, o exequente peticionou noticiando o débito referente aos meses de maio de 2019 a maio de 2020 (fls. 114/116), no valor de R\$ 3.043,19 e, intimada, a executada efetuou o depósito em agosto de 2020 (fl. 122).

O exequente novamente se manifestou informando que havia um saldo a ser pago pela executada no valor de R\$ 23,64, além das taxas condominiais de junho e julho de 2020, no valor de R\$ 222,00, totalizando a quantia de R\$ 245,64 (fl. 128).

Intimada para pagamento no final de agosto de 2020 (fl. 134), a executada efetuou o depósito no dia 28/08/2020, sendo determinada a expedição do mandado de levantamento e o retorno dos autos para extinção (fl. 139).

O exequente noticiou a existência de taxas condominiais referentes aos meses de agosto e setembro de 2020 em aberto, no total de R\$ 221,45, requerendo a intimação da executada para pagamento (fl. 142), atualizando o valor do débito para R\$ 249,51 (fl. 143) e, posteriormente, para R\$ 751,85, conforme fls. 153/156.

Requerido bloqueio via Bacenjud, após a penhora, a executada se manifestou concordando com a constrição e requereu a extinção do feito (fl. 164). Mais uma vez a exequente peticionou informando que havia taxas condominiais em aberto referentes aos meses de fevereiro a maio de 2021 (fls. 168/170).

A executada informou o pagamento do valor de R\$ 2.691,35 (fls. 179/184), equivocadamente, já que se tratava de outro processo, ocasião em que requereu a transferência dos valores (fl. 197).

O feito permaneceu aguardando a juntada do comprovante de transferência e tendo decorrido o prazo sem quaisquer providências o exequente informou que o débito era de R\$ 6.991,03, referente aos meses de julho de 2020 a novembro de 2023 (fls. 209/212), tendo a executada se manifestado (fls. 216/223), com as mesmas alegações deste recurso, sobrevivendo a decisão atacada, bem como a informação de transferência da quantia de R\$ 2.691,35 (fls. 179/184) para a conta do juízo (fl. 273).

Pois bem, não obstante a impossibilidade de eternização do processo, observado o princípio da razoável duração do processo, previsto no art. 5º, inciso LXXVIII, da Constituição Federal e art. 4º do Código de Processo Civil, o que se verifica é que a executada efetua o depósito do que está sendo pleiteado nos autos quando já está inadimplente com as parcelas subsequentes à data do depósito efetuado.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Restou comprovado nos autos que a agravante, devedora dos rateios condominiais, não efetuou o pagamento das parcelas vencidas no curso do processo, o que era exigível, aplicável ao caso o disposto no artigo 323, do Código de Processo Civil.

Por tais razões, a decisão hostilizada deve ser mantida.

Isto posto, voto pelo não provimento do agravo de instrumento.

SÁ DUARTE

Relator