



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000371712

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2064302-33.2025.8.26.0000, da Comarca de Suzano, em que é agravante GENEIA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, são agravados CONDOMINIO RESIDENCIAL VILA VERDE II e JEOVA JOSÉ PEREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

LUIS FERNANDO NISHI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 39351

Agravo de Instrumento nº 2064302-33.2025.8.26.0000

Comarca: Suzano – 2ª Vara Cível

Agravante: Genea Incorporadora e Construtora Ltda

Agravado: Condomínio Residencial Vila Verde II

Juiz 1ª Inst.: Dr. Paulo Eduardo de Almeida Chaves Marsiglia

31ª Câmara de Direito Privado

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COTAS CONDOMINIAIS. EXCESSO DE EXECUÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que não conheceu do pedido deduzido pela agravante como terceira interessada, por não ser parte da execução. Alega a terceira agravante que há excesso de execução na inclusão de cotas condominiais vencidas após o trânsito em julgado da sentença homologatória do acordo firmado com o executado, compromissário comprador do imóvel gerador do débito.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a terceira tem interesse jurídico na lide e se há excesso de execução em razão da inclusão de prestações condominiais vencidas após a homologação do acordo.

III. Razões de Decidir

3. A agravante, como promitente vendedora e titular na matrícula do imóvel, tem interesse jurídico na execução, pois a responsabilidade patrimonial decorrente da obrigação condominial propter rem pode ser atribuída tanto ao promitente comprador quanto ao vendedor, com consequências sobre os direitos da agravante sobre o imóvel.

4. O artigo 323 do CPC permite a inclusão de prestações sucessivas na condenação, enquanto durar a obrigação, mesmo que não expressamente mencionadas no pedido, medida que vai ao encontro do princípio da economia processual e da efetividade da prestação jurisdicional.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso parcialmente provido para conhecer da alegação de excesso de execução e rejeitá-la.

Tese de julgamento: 1. A responsabilidade patrimonial decorrente da obrigação condominial propter rem pode ser atribuída ao promitente vendedor que figura como

proprietário na matrícula do imóvel, o que configura interesse jurídico do mesmo na lide. 2. O artigo 323 do CPC autoriza a inclusão de prestações sucessivas na execução.

Legislação Citada: CPC, art. 323.

Vistos.

Agravo de instrumento interposto por **GENEA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA** contra a respeitável decisão de fls. 747 que, nos autos do cumprimento de sentença que lhes move **CONDOMINIO RESIDENCIAL VILA VERDE II**, rejeitou os embargos de declaração opostos contra a decisão de fls. 732, que revogou a penhora dos direitos do executado em razão da resolução do contrato de compra e venda do imóvel, porém, deixou de analisar o pedido de fls. 608/656, no qual a agravante interveio no feito na qualidade de terceira interessada, alegando excesso de execução por força da inclusão das prestações vencidas após o trânsito em julgado e pleiteando a suspensão do leilão. A decisão agravada rejeitou os embargos por terceira pessoa sem legitimidade para impugnar eventual excesso de execução.

Sustenta, em síntese, que o acordo executado foi homologado por sentença que transitou em julgado em 23.10.2009, no entanto, o credor está executando valores de prestações vencidas após essa data e que não estão contempladas no acordo, ausente, portanto, título executivo que autorize sua cobrança em sede de cumprimento de sentença, sendo notório o excesso de execução.

Pugna pela concessão do efeito suspensivo/ativo, e, ao final, pelo provimento recursal, para que seja reconhecido o excesso de execução com relação às parcelas vencidas a partir de 23.10.2009.

Foi indeferido o efeito suspensivo/ativo.

Não foi apresentada contraminuta.

É o relatório, passo ao voto.

Desnecessário desencadear o contraditório, vez que o desfecho recursal não implicará prejuízo à parte adversa. Por outro lado, não sendo obrigatória a requisição de informações, passe-se, de pronto, ao exame da controvérsia.

Trata-se de cumprimento de sentença promovido em face de acordo firmado com o executado Jeová José Pereira, oriundo de cotas condominiais inadimplidas por ele. Consta dos autos que o executado era promitente comprador do imóvel e, no curso do processo, o contrato foi resolvido e o imóvel vendido para terceira pessoa (fls. 613/615 e 644/646 dos autos de origem).

A agravante, promitente vendedora e figurante como titular na matrícula do imóvel (fl. 644), compareceu nos autos, alegando ser terceira interessada e pugnando pelo reconhecimento do excesso de execução, pois o condomínio incluiu, no cumprimento da sentença, as prestações condominiais vencidas após a homologação do acordo.

Respeitado o entendimento do MM. Juízo *a quo*, tenho que a agravante é terceira juridicamente interessada no desfecho da presente execução. Isso porque, no julgamento do Recurso Especial Repetitivo 1.442.840 e REsp 1.345.331/RS, firmou-se o entendimento de que

a natureza *propter rem* da obrigação condominial implica que a responsabilidade pela dívida (haftung, ou, obrigação de pagar) acompanha a coisa e pode ser igualmente atribuída ao promitente comprador e ao promitente vendedor, permitindo, assim, que o próprio imóvel possa ser responsabilizado na hipótese de eventual penhora.

Com efeito, de acordo com a teoria dualista do vínculo obrigacional, adotada em tais precedentes, é certo que a dívida ('schuld') pertence à promitente compradora imitida na posse, contudo, a obrigação de pagar ('haftung'), é imputada a ambos, promitente vendedor e promitente comprador, autorizando, assim, que a responsabilidade patrimonial alcance o próprio imóvel gerador da despesa, ainda que não se encontre em nome do comprador.

Em outras palavras, o critério definidor da responsabilidade patrimonial daquele que figura como titular do imóvel na matrícula não reside no exercício da posse e na utilização do bem durante o período em que surgiu a dívida, mas pura e simplesmente na relação de propriedade existente com o imóvel gerador da despesa, seja na qualidade de adquirente, seja na de alienante do bem.

Assim, uma vez que a promitente vendedora pode sofrer os efeitos da execução em razão da simples situação jurídica de titular do bem, evidente o seu interesse jurídico na definição do saldo devedor a ser executado.

Por outro lado, a discussão suscitada pela agravante é questão passível de conhecimento de imediato e sem necessidade de dilação probatória, visto que trata da existência ou não de título executivo capaz de dar sustentação à execução das prestações condominiais vencidas após o trânsito em julgado da sentença homologatória do acordo firmado com o executado, isto é, questiona se tais prestações

estão abrangidas pelo título executivo.

O acordo assim dispõe a respeito do inadimplemento, fazendo expressa menção às taxas vincendas (fl. 24):

Fica outrossim estabelecido que a falta de pagamento de qualquer parcela, no exato vencimento e na forma avençada, facultará ao Condomínio, independentemente de qualquer aviso ou notificação, considerar o referido acordo cancelado e a (s) taxa (s) condominial (is) supracitada (s), vencida (s) e exigível (is) na totalidade do saldo devedor, e ainda as taxas condominiais que vencerem no decorrer deste acordo (...).

O artigo 323 do CPC, por sua vez, dispõe que, mesmo quando ausente referência expressa no pedido, as prestações sucessivas consideram-se incluídas na condenação, enquanto perdurar a obrigação:

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.

Assim, o acordo homologado, enquanto título judicial, contempla, em sua execução, não apenas encargos condominiais vencidos, que foram objeto do acordo, como também os vincendos após a sua assinatura, enquanto durar a obrigação, o que autoriza a sua inclusão na execução da dívida, indo ao encontro do princípio da economia processual e da busca de eficácia e eficiência da tutela jurisdicional.

Nesse sentido:

Agravo de Instrumento. Ação de despejo e cobrança. Decisão que

acolheu em parte impugnação ao cumprimento de sentença homologatória de acordo. Insurgência. Acordo que previu o pagamento de apenas algumas parcelas. Possibilidade de cobrança das parcelas vincendas nesta execução, em razão do art. 323 do CPC, aplicável ao cumprimento do julgado. Parcelas vincendas que estariam sendo cobradas pelas exequentes em outra ação de conhecimento, ajuizada posteriormente. Necessidade de extinção da ação posterior e eventual litigância de má-fé das credoras e das devedoras que serão apuradas no juízo em que se processa essa ação de cobrança posterior. Fatos serão comunicados ao juízo em que se processa aquela ação. Agravo não provido com determinação. (TJSP; Agravo de Instrumento 2063104-92.2024.8.26.0000; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/08/2024; Data de Registro: 24/08/2024)

APELAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. Justiça Gratuita aos Apelantes. Impossibilidade. Pedido formulado apenas em sede recursal, afastando a presunção de insuficiência de recursos, e que não foi acompanhado nem mesmo de declaração formal de tal insuficiência. Perda do objeto da ação. Inocorrência. Inadimplemento de acordo firmado em âmbito judicial que dá o direito do Locador de cobrar os valores vencidos no curso da demanda, por se tratar de obrigação de trato sucessivo. Pagamento prévio de parcela de aluguel. Inocorrência. Prova nos autos de que o pagamento realizado em JUL.2019 referia-se a parcela do acordo e a valores anteriormente inadimplidos. Inclusão de valores de honorários advocatícios em planilha de cálculo do Autor. Inocorrência. Valor acolhido na r. sentença prolatada já excluía verba honorária, custas e despesas que o Autor pretendia cobrar dos Réus. Litigância de má-fé dos Apelantes, por alteração da verdade dos fatos e interposição de recurso com intuito manifestamente protelatório. RECURSO DE APELAÇÃO DOS RÉUS NÃO PROVIDO, com observação. (TJSP; Apelação Cível 1003357-54.2018.8.26.0126; Relator (a): Berenice Marcondes Cesar; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Caraguatatuba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/07/2023; Data de Registro: 06/07/2023)

Agravo de instrumento. Locação de imóvel residencial. Ação de despejo c.c. cobrança. Cumprimento de sentença. Acordo descumprido. Ciência

inequívoca do ajuizamento da ação. Petição de acordo. Ausência de advogado constituído nos autos. Intimação que se deu por via postal. Inteligência do art. 513, § 2º, II, do CPC/15. Intimação válida. Aplicação do art. 523, § 1º, do CPC/15. Multa e honorários. Incidência a partir do decurso do prazo para pagamento voluntário, após a intimação da parte executada. Inércia que autoriza a imposição da sanção. Bloqueio online de numerário em conta bancária. Possibilidade. Impenhorabilidade dos recursos não demonstrada. Ônus que incumbia aos executados, do que não se desincumbiram. Bloqueio de veículos. Possibilidade da penhora de direitos do devedor fiduciante, ante a ausência de prejuízo ao credor fiduciário no que tange ao livre exercício dos direitos de propriedade. Veículo com reserva de domínio anotada em momento anterior à penhora. Necessidade de levantamento da constrição. Concessão do benefício da justiça gratuita que opera efeitos ex nunc. Gratuidade concedida apenas na fase de cumprimento de sentença. Relação de prestações sucessivas. Possibilidade de inclusão das parcelas vincendas. Inteligência do art. 323 do CPC/15. Medida que prestigia a efetividade da prestação jurisdicional e a economia processual. Exclusão de valores controvertidos, que demandariam ampla discussão e dilação probatória. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2044265-53.2023.8.26.0000; Relator (a): Walter Exner; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 8ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 09/05/2023; Data de Registro: 09/05/2023)

Agravo de instrumento – Ação de cobrança - Contribuições condominiais – Cumprimento de sentença - Prestações periódicas – Inclusão na condenação enquanto durar a obrigação – Indeferimento da extinção da demanda por ausência de título executivo e consequentemente determinação do prosseguimento da execução – Pedido de novação – Decisão mantida. No caso ora sob exame, a r. decisão agravada está bem fundamentada, o que recomenda a manutenção da decisão que indeferiu o pedido de extinção da demanda por ausência de título executivo e consequentemente determinou o prosseguimento da execução - Decorre da própria lei a previsão de que, tratando-se de prestações periódicas, incluem-se na condenação todas as que vencerem no curso do processo e não forem pagas, até a extinção da obrigação, nos termos do art. 323 do CPC/2015. Trata-se de uma questão de economia processual, evitando-se o ajuizamento de

nova ação de cobrança. Logo, se o condômino tiver, de fato, pago as prestações vencidas no curso do processo, não fez mais do que cumprir sua obrigação. Agravo desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2124723-91.2022.8.26.0000; Relator (a): Lino Machado; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IX - Vila Prudente - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/06/2022; Data de Registro: 30/06/2022)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. LOCAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DE ACORDO. Decisão interlocutória que acolhe integralmente impugnação apresentada pela executada. Parcial reforma que se impõe. Possibilidade de inclusão de débitos vencidos, ainda que não previsto no acordo. Inteligência do art. 323 do CPC/2015. Precedentes. Erro de cálculo, todavia, admitido pela própria exequente, que autoriza o parcial acolhimento da impugnação. Honorários. Cabimento. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS. (TJSP; Agravo de Instrumento 2293268-61.2021.8.26.0000; Relator (a): Alfredo Attié; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/06/2022; Data de Registro: 24/06/2022)

PROCESSUAL CIVIL - Locação - Imóvel não residencial - Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança - Descumprimento de transação homologada por sentença - Fase de cumprimento - Decisão de primeiro grau que rejeita alegação de excesso de execução - Agravo interposto pelos herdeiros executados - Excesso de execução não verificado - Possibilidade de os exequentes se valerem da regra do artigo 323 do Código de Processo Civil e pleitear o recebimento da quantia referente às vencidas no curso da execução - Agravo desprovido (TJSP; Agravo de Instrumento 2267613-87.2021.8.26.0000; Relator (a): Carlos Henrique Miguel Trevisan; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Poá - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/03/2022; Data de Registro: 24/03/2022)

E, ainda: Agravo de Instrumento 2123988-92.2021.8.26.0000; Relator (a): Lino Machado; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jardinópolis - 1ª Vara; Data do Julgamento:

18/06/2021; Data de Registro: 18/06/2021; Agravo de Instrumento 2116357-34.2020.8.26.0000; Relator (a): Salles Vieira; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/09/2020; Data de Registro: 30/09/2020; Agravo de Instrumento 2191657-36.2019.8.26.0000; Relator (a): Coutinho de Arruda; Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Privado; Foro de Votuporanga - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/10/2019; Data de Registro: 10/10/2019.

Assim, o recurso deve ser provido em parte, para conhecer da alegação de excesso de execução e rejeitá-la.

Por fim, ressalvado, por oportuno, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios e em exercício abusivo do direito de recorrer, limitado à rediscussão pura e simples da matéria decidida e fora das hipóteses legais de cabimento (omissão, contradição e obscuridade que prejudiquem a compreensão da decisão), ensejará a aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto deve a insurgência se realizar pelo meio recursal adequado.

Ante o exposto, e pelo meu voto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos acima alinhavados.

LUIS FERNANDO NISHI
Relator