



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000383667**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005881-77.2024.8.26.0590, da Comarca de São Vicente, em que é apelante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTA SOPHIA, é apelada PRYSCILLA SPINOLA ARMOA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E MILTON CARVALHO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

**WALTER EXNER**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Apelação nº 1005881-77.2024.8.26.0590.**

**Apelante:** Condomínio Edifício Santa Sophia.

**Apelada:** Pryscilla Spinola Armoa.

**Ação:** Cobrança.

**Comarca:** São Vicente – 1ª Vara Cível.

**Juiz prolator:** Leandro de Paula Martins Constant.

### **Voto nº 41.551**

Apelação. Cobrança. Despesas condominiais. Pretensão de inclusão das parcelas vincendas. Possibilidade. Inteligência do art. 323 do CPC/15 e Súmula 13 do TJSP. Trato sucessivo. Medida que prestigia a efetividade da prestação jurisdicional e a economia processual. Precedentes. Multa moratória e juros devidos desde o vencimento de cada parcela. Mora ex re. Recurso provido.

Vistos.

Trata-se de ação de cobrança ajuizada por Condomínio Edifício Santa Sophia em face de Pryscilla Spinola Armoa, que a respeitável sentença de fls. 126/127 c.c. 133/134 e 140/141, de relatório adotado, julgou procedente para condenar a requerida ao pagamento da quantia de R\$ 4.594,68, declarando o feito extinto ante a satisfação da obrigação.

Irresignado, recorre o autor alegando, em suma, que devem incidir juros de mora

desde o vencimento de cada parcela e multa moratória de 2%, nos termos do artigo 1.336, § 1º, do Código Civil. Ainda, aduz que a r. sentença deixou de condenar a ré ao pagamento das parcelas vencidas e vincendas até a satisfação da obrigação, conforme previsto no artigo 323 do CPC e na Súmula 13 do E. TJSP.

O recurso foi contra-arrazado e encaminhado a este Tribunal.

**É o relatório.**

Assiste razão ao condomínio-autor.

Com efeito, tratando-se de crédito decorrente de obrigação de trato sucessivo, é permitido ao autor valer-se da regra prevista no art. 323 do CPC e Súmula 13 deste Tribunal, até mesmo como medida de economia processual.

Nesse sentido, já se pronunciou o E. STJ, valendo conferir:

*“DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. DÉBITOS CONDOMINIAIS. INCLUSÃO DAS COTAS CONDOMINIAIS VINCENDAS. POSSIBILIDADE. 1. Ação de execução de título executivo extrajudicial, tendo em vista a inadimplência no pagamento de cotas*

*condominiais. 2. Ação ajuizada em 19/03/2018. Recurso especial concluso ao gabinete em 08/08/2018. Julgamento: CPC/2015. 3. O propósito recursal é definir se, à luz das disposições do CPC/2015, é válida a pretensão do condomínio exequente de ver incluídas, em ação de execução de título executivo extrajudicial, as parcelas vincendas no débito exequendo, até o cumprimento integral da obrigação do curso do processo. 4. O art. 323 do CPC/2015, prevê que, 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. 5. A despeito de referido dispositivo legal ser indubitavelmente aplicável aos processos de conhecimento, tem se que deve se admitir a sua aplicação, também, aos processos de execução. 6. O art. 771 do CPC/2015, na parte que regula o procedimento da execução fundada em título executivo extrajudicial, admite a aplicação subsidiária das disposições concernentes ao processo de conhecimento à lide executiva. 7. Tal entendimento está em consonância com os princípios da efetividade e da economia processual, evitando o ajuizamento de novas execuções com base em uma mesma relação jurídica*

*obrigacional. 8. Recurso especial conhecido e provido. (REsp 1756791/RS; Rel. Min. Nancy Andrighi; Terceira Turma; j. em 06.08.2019)*

Assim, de rigor a condenação da ré ao pagamento das despesas vencidas e não pagas até a satisfação total da obrigação.

No mais, verifica-se que, aos 12.06.2024, a apelada depositou em juízo montante de R\$ 4.160,24 (fls. 118/119), tratando-se de valor insuficiente para satisfação da obrigação, pois deixou de incluir multa moratória e juros de mora, conforme planilha juntada à inicial (fls. 96).

Ocorre que, sobre os valores inadimplidos, devem incidir juros de mora e multa moratória a partir do momento em que era devida cada parcela condominial, haja vista que, em se tratando de obrigações a termo, positivas e líquidas, a mora se caracteriza pelo mero advento do vencimento (artigo 397, *caput*, do Código Civil), pois *dies interpellat pro homine*, sendo desnecessária, assim, a notificação ou o protesto do título por se tratar de mora *ex re*.

Nesse sentido:

*“Despesa de condomínio. Ação de cobrança. Mora "ex re", sendo devidos a multa de 2% e*

*os juros de mora, esses desde o vencimento da contribuição. Recurso provido” (Apelação Cível 1046411-67.2018.8.26.0224; Rel. Des. Arantes Theodoro; 36ª Câmara de Direito Privado; j. em 26.09.2019).*

*“DESPESAS DE CONDOMÍNIO. Ação de cobrança. Sentença que julgou procedente o pedido. Apelação da ré. Preliminar de inadequação do rito escolhido pelo credor para a cobrança da dívida afastada. Mérito. Alegação de que o condomínio enviou os boletos para pagamento após o vencimento da dívida desprovida de provas. Juros de mora, correção monetária e multa que incidem a partir do vencimento de cada mensalidade, por se tratar de obrigação positiva e líquida (mora ex re). Incidência do disposto no art. 397 do Código Civil. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO (Apelação Cível 1006758-12.2017.8.26.0477; Rel. Des. Carmen Lucia da Silva; 25ª Câmara de Direito Privado; j. em 28.05.2019)*

Destarte, reformo a r. sentença para incluir as parcelas vencidas no decorrer da demanda até a satisfação total da obrigação, e para reconhecer como devida a incidência de multa moratória de 2%, calculada sobre cada parcela inadimplida, e juros de mora contados de cada vencimento.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Isto posto, pelo meu voto, **dou provimento ao recurso.**

**WALTER EXNER**

**Relator**