



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000404969

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1037262-61.2023.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CONDOMINIO EDIFICIO K, é apelado FRX CONSTRUÇÕES E REFORMAS LTDA.

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

São Paulo, 28 de abril de 2025.

SÁ DUARTE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1037262-61.2023.8.26.0001

COMARCA: SÃO PAULO – F. R. SANTANA

APELANTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO K

APELADO: FRX CONSTRUÇÕES E REFORMAS LTDA.

VOTO Nº 54.701

COBRANÇA – Despesas condominiais – Pretensão julgada procedente - Débito discriminado – “Termo final” relativo às prestações vincendas é enquanto durar a obrigação, ou seja, até a data do efetivo pagamento de todo o débito pendente, a fim de evitar a propositura de demandas idênticas, em observância aos princípios da utilidade e economia processual – Incidência, no caso, da regra do artigo 323, do Código de Processo Civil, e Súmula nº 13, desta Corte – Correção monetária e juros moratórios que incidem desde cada vencimento – Apelação provida.

Cuida-se de apelação interposta contra r. sentença de procedência da pretensão de cobrança de despesas condominiais, condenada a ré ao pagamento da quantia de R\$ 10.362,86, corrigida monetariamente desde a última atualização (outubro/2023 fls. 17/18), acrescida de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação, por se tratar de responsabilidade contratual, mais despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10 % da condenação.

Inconformado, o autor alega que, ao contrário do que foi definido na sentença, a condenação da ré abrange os rateios condominiais vencidos e não pagos no curso do processo, em conformidade com a Súmula nº 13, deste Tribunal, e o artigo 323, do Código de Processo Civil, solução alinhada aos precedentes anotados. Por fim, sustenta que os

juros de mora devem ser contados desde o vencimento de cada parcela, e não a partir da citação, como disposto na sentença. Em suma, requer o provimento do recurso para condenar a ré nas quotas que se vencerem até a quitação final da obrigação, bem como para que os juros de mora sejam contados a partir da data de vencimento de cada parcela inadimplida.

Recurso tempestivo, preparado e respondido.

É o relatório.

O apelo comporta provimento.

Com efeito, se reputam incluídas na condenação, a termo do disposto no artigo 323, do Código de Processo Civil, e Súmula nº 13, desta Corte, os rateios vencidos e não pagos até a satisfação total da obrigação, e não apenas do valor indicado na petição inicial, até porque o apelante pleiteou, expressamente, a condenação do apelado ao pagamento das parcelas vincendas. Isto é, cuidando-se de prestações sucessivas, admite-se a inclusão das prestações que forem vencendo no curso do processo até a satisfação integral da obrigação, sendo indevida a limitação temporal posta na sentença.

Nesse sentido, roborando os julgados citados na apelação, confirmam-se outros deste Tribunal na análise de casos semelhantes:

AÇÃO CONDENATÓRIA – RECURSO DO AUTOR –
COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS – INCLUSÃO
DE DESPESAS CONDOMINIAIS VINCENDAS –
POSSIBILIDADE – PEDIDO IMPLÍCITO – LIMITAÇÃO
TEMPORAL FIXADA NA ORIGEM – TRÂNSITO EM
JULGADO – ALTERAÇÃO – INCLUSÃO DAS DESPESAS

INADIMPLIDAS CUJO VENCIMENTO OCORRA ATÉ O TÉRMINO DA FASE EXECUTIVA – POSSIBILIDADE – JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA – RECURSO PROVIDO É possível a inclusão das despesas condominiais vincendas cujo inadimplemento venha a ocorrer durante o curso do processo, até o efetivo encerramento da fase executiva, conforme autorizado pelo art. 323 do Código de Processo Civil, entendimento referendado pela jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e do C. Superior Tribunal de Justiça. RECURSO DO AUTOR PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1003472-08.2022.8.26.0394; Relator (a): Maria Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nova Odessa - 1ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 08/08/2023; Data de Registro: 08/08/2023)

APELAÇÃO CÍVEL – Interposição contra sentença que julgou prejudicado o pedido de despejo, e procedente a ação de cobrança de alugueres e demais encargos. Legitimidade recursal configurada. Despesas condominiais. Inclusão na condenação das parcelas vincendas no curso da ação. Aplicação do artigo 323 do Código de Processo Civil/2015. Honorários advocatícios arbitrados em valor irrisório. Fixação com base no valor da causa, o que implica em sua majoração. Observância do disposto no artigo 85, § 2º, do diploma processual. Sentença parcialmente reformada. (TJSP; Apelação Cível 1000446-37.2023.8.26.0565; Relator (a): Mario A. Silveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Caetano do Sul - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/05/2023; Data de Registro: 15/05/2023)

Vale dizer, além dos rateios condominiais apontados na inicial referentes às despesas condominiais em aberto até 06.10.2023, o

apelante tem direito às despesas vencidas no curso do processo enquanto durar a obrigação, ou seja, até a data do efetivo pagamento de todo o débito pendente, o que visa evitar a propositura de demandas sucessivas, em observância aos princípios da utilidade e economia processual.

No que tange aos juros moratórios, ao contrário do fixado na sentença, devem incidir a partir do vencimento dos rateios condominiais não pagos, por se tratar de mora “*ex re*”.

Isto posto, voto provimento da apelação para incluir na condenação da apelada o pagamento dos rateios condominiais vencidos e não pagos no curso do processo até a satisfação integral da obrigação, bem como para determinar a incidência dos juros de mora desde cada vencimento.

SÁ DUARTE

Relator