



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423898

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2027694-36.2025.8.26.0000, da Comarca de Franca, em que é agravante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é agravado CONDOMINIO PARQUE DOM PEDRO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento 2027694-36.2025.8.26.0000

Agravante: Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo - CDHU

Agravado: Condomínio Parque Dom Pedro

Comarca: Franca

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Pedido de extinção do feito com fundamento no art. 924, II, do CPC. Bloqueio judicial integral dos valores indicados na planilha de débito apresentada pelo exequente. Posterior apresentação de nova planilha com suposto resíduo. Alegação de diferença decorrente de correção monetária e inclusão de novas parcelas. Inviabilidade. Mesmo se tratando de execução de obrigação de pagar de prestações sucessivas, a inclusão de valores vincendos não deve se dar ilimitadamente, inviabilizando-se depois do pagamento ou do bloqueio judicial. Interpretação restritiva do art. 323 do CPC. Precedentes. Vedação à perpetuação indefinida da execução. Decisão reformada, para se afastar a ordem de pagamento de saldo remanescente indicado pela parte exequente e reconhecer a satisfação da obrigação. Extinção do feito que se impõe. Recurso provido

Voto nº 31836

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida pela MM^a Juíza de Direito da 4^a Vara Cível da Comarca de Franca, Dra. Julieta Maria Passeri de Souza, às fls. 430-431 dos autos de ação de execução de título extrajudicial, que reconheceu a possibilidade de inclusão de taxas condominiais que venceram no curso do processo, rejeitando pedido da executada de extinção do feito formulado com fundamento no artigo 924, inciso II, do Código de

Processo Civil.

Recorre a executada. Afirma que a cobrança de novos valores (totalizando R\$ 139,06) foi feita posteriormente ao bloqueio de ativos, não tendo sequer comprovado a origem dos valores. Argumenta que a possibilidade de inclusão de parcelas vincendas só ocorre até o pagamento ou bloqueio judicial, não depois. Invoca precedentes e o Tema Repetitivo 677 do Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual o depósito integral do valor exequendo possui efeito extintivo da obrigação de pagar quantia certa. Requer seja reconhecida a satisfação do crédito exequendo, com consequente extinção do feito, reformando-se a decisão agravada, com efeito suspensivo.

Em cognição inicial, foi deferido o efeito suspensivo (fl. 91).

Contraminuta às fls. 95-100.

É o relatório.

Cuida o feito de origem, autuado sob o nº 1014026-77.2023.8.26.0196, de ação de execução de título extrajudicial, por meio da qual o exequente CONDOMÍNIO PARQUE DOM PEDRO busca a satisfação de seu crédito, advindo de taxas condominiais referentes ao apartamento 24, bloco C, vencidas e não pagas, referentes ao período de 26.10.2017 a 25.04.2023, mais acréscimos decorrentes da mora. Foi a execução direcionada em face da CDHU, ora agravante, que consta no registro imobiliário como proprietária da unidade geradora das cobranças.

Foi rejeitada exceção de pré-executividade na decisão de fls. 263-267, ratificada por este Tribunal no julgamento do agravo de instrumento nº 211362-68.2024.8.26.0000 (fls. 283-291).

Procedeu-se assim ao bloqueio de ativos financeiros via sistema Sisbajud. Apresentada memória de cálculo atualizada às fls. 296-297 (R\$ 3.543,13 em agosto de 2024), logrou-se a imobilização da totalidade do montante perseguido (fls. 299-302).

Requeru a executada CDHU, por conseguinte, a extinção do processo (fls. 305-307). Instada a se manifestar a respeito, alegou o CONDOMÍNIO exequente que haveria diferença inadimplida, tendo em vista equívoco na formulação da planilha de fls. 296-297, na qual não teria sido corretamente computada a correção monetária (fls. 347-348). Apresentou, assim, nova planilha, apontando resíduo em aberto correspondente a R\$ 139,06 (fls. 350-351).

Ao final, na decisão agravada, rechaçou o juízo originário o pedido de extinção do processo, com fundamento no disposto no art. 323 do CPC e na Súmula nº 13 do TJSP (fls. 430-431).

Merece acolhimento o inconformismo da executada agravante.

Como é cediço, na execução de obrigação de pagar em prestações sucessivas, como se dá na cobrança de despesas

condominiais, pode ocorrer a inclusão de parcelas vincendas enquanto tramitar o feito, de acordo com o que estabelece o artigo 323 do Código de Processo Civil. Ou seja, podem se agregar prestações vincendas até a satisfação da obrigação, o que se dá, conforme entendimento jurisprudencial, com o pagamento da dívida ou o bloqueio judicial. Confira-se:

“DESPESAS CONDOMINIAIS - Ação de execução de título extrajudicial - Sentença que considera satisfeita a obrigação - Apelo de ambas as partes - Bloqueio judicial de valores - Inclusão das parcelas vincendas - Possibilidade até o pagamento ou bloqueio judicial - Impugnação dos valores e verbas incluídas no cálculo da dívida - Via inadequada - Preclusão - Sentença mantida - Apelações desprovidas”

(TJSP; Apelação Cível 1015042-26.2016.8.26.0224; Relator (a): Carlos Henrique Miguel Trevisan; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/12/2021; Data de Registro: 16/12/2021);

“EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Despesas condominiais. Sentença que julgou extinta a execução, ao reconhecer a satisfação da obrigação. Apelação do exequente. Inclusão dos débitos vincendos. Possibilidade. Pedido implícito. Dicção do art. 323 do CPC. Nas ações de cobrança ou de execução de despesas condominiais

consideram-se incluídas no pedido e na condenação as parcelas vincendas até a execução, o que se dá com o efetivo pagamento ou bloqueio judicial. Sentença reformada. **RECURSO PARCIALMENTE**

PROVIDO. (TJSP; **Apelação Cível** 1008394-75.2020.8.26.0196; Relator (a): Carmen Lucia da Silva; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/04/2021; Data de Registro: 28/04/2021).

Pois bem, vê-se que o bloqueio realizado logrou a captação integral da quantia indicada pelo CONDOMÍNIO como devida logo antes do perfazimento da ordem de imobilização, conforme se vê às fls. 295-297. Em tal planilha foram abarcadas taxas condominiais vencidas entre 26.10.2017 a 25.11.2023, sendo o valor primitivo de cada rateio mensal correspondente a R\$ 33,00 até outubro de 2022, passando, depois, a R\$ 99,00.

Ocorre que, não obstante o CONDOMÍNIO afirme que o valor complementar que pretende cobrar (de R\$ 139,06 em dezembro de 2024) diga respeito apenas a resíduo oriundo da ausência de cômputo de correção monetária “até a data da efetiva transferência do valor bloqueado” (fl. 347), a planilha providenciada às fls. 350-351 não corresponde claramente a tal relato, pois não há somente o ajuste da atualização monetária sobre o valor das prestações já cobradas, mas a adição de prestações antes não cobradas, como se vê, por exemplo, dos itens sob rubrica “taxa de condomínio” referentes às datas de

25.03.2021, 25.06.2021, 25.03.2022 e 25.04.2024.

Respeitado entendimento em sentido diverso, impraticável é a inclusão ilimitada de prestações, mesmo se tratando de obrigação de pagar de prestações sucessivas, quando já logrado o bloqueio judicial integral do montante outrora indicado pela parte exequente como sendo o correspondente ao crédito perseguido. Desfecho em sentido diverso poderia protelar ao infinito o desfecho da execução.

Desse modo, considero que houve a integral satisfação dos valores apontados como devidos pelo exequente com o perfazimento do bloqueio judicial, sendo descabido o prosseguimento a cobrança nos moldes pretendidos pelo CONDOMÍNIO.

Por conseguinte, deve ser reformada a decisão agravada, para se afastar a ordem de pagamento da quantia indicada como saldo remanescente, dando por satisfeito o crédito exequente, com extinção da execução originária, com fundamento no artigo 924, inciso II, do Código de Processo Civil.

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

Maria de Lourdes Lopez Gil

Relatora