

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

38ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1081001-25.2016.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condominio Edificio Conde Andrea Matarazzo**
 Executado: **Jorge Chammas Neto e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANA RAQUEL VICTORINO DE FRANÇA SOARES**

Vistos.

1 – Após analisar as razões apresentadas pela parte embargante, verifico que suas irresignações procedem, de modo que conheço dos embargos e os **JULGO PROCEDENTES em parte** para tornar sem efeitos os parágrafos sobre o excesso de execução da decisão às fls. 2360/2361.

Mantenho, no mais, a decisão tal como lançada.

2 – Conforme narrado na petição inicial, a parte exequente ajuizou a presente execução para cobrança de débitos condominiais vencidos a partir de 02/10/2012, conforme planilha de cálculo de fls. 122/129.

Os Embargos à Execução foram julgados improcedentes, conforme sentença de fls. 299/302, ocasião em que foi reconhecida a regularidade da presente execução, consolidando os limites objetivos da pretensão executiva.

Todavia, na planilha de atualização de débito de fls. 1961/2006, a parte exequente passou a incluir parcelas condominiais vencidas desde o ano de 1998, ampliando o objeto da execução para alcançar créditos que não integravam a pretensão originalmente deduzida.

Tal ampliação é incabível. Não obstante o entendimento consolidado na Súmula nº 13 do E. Tribunal de Justiça de São Paulo, segundo a qual "*Na ação de cobrança de rateio de despesas condominiais, consideram-se incluídas na condenação as parcelas vencidas e não pagas no curso do processo até a satisfação da obrigação*", referido enunciado autoriza apenas a inclusão

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****38ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

das prestações sucessivas vencidas após o ajuizamento da demanda, desde que guardem identidade com a obrigação executada.

A súmula não autoriza a ampliação retroativa da execução para abranger parcelas anteriores ao termo inicial delimitado na petição inicial, sob pena de alteração da causa de pedir e do próprio objeto da execução, em afronta aos princípios do contraditório, da estabilização da demanda e da segurança jurídica.

Admitir a inclusão, anos após o ajuizamento da ação, de créditos pretéritos que jamais integraram a execução equivaleria à formulação de nova pretensão executiva sem a observância do devido processo legal.

De outro lado, tampouco merece acolhimento a planilha apresentada pela parte executada às fls. 2369, porquanto limitou-se a atualizar os valores constantes da planilha inicial, desconsiderando as parcelas vincendas que venceram no curso da demanda e permaneceram inadimplidas, as quais, nos termos da Súmula nº 13 do E. Tribunal de Justiça, integram a execução até a satisfação da obrigação.

No caso concreto, a controvérsia acerca do montante efetivamente exequendo extrapola mera divergência aritmética, pois repercute diretamente sobre as informações constantes do edital de leilão, especialmente quanto ao valor atualizado da execução e à extensão dos débitos que serão satisfeitos com o produto da alienação.

A manutenção da hasta pública sem a prévia definição dos limites do crédito exequendo pode comprometer a transparência do certame e a segurança jurídica dos licitantes, além de ensejar questionamentos posteriores acerca da própria regularidade da alienação.

Dessa forma, mostra-se prudente suspender a realização do leilão até que seja definido o correto valor da execução, mediante apresentação de planilha compatível com os limites objetivos da demanda.

Diante do exposto, **DETERMINO** a suspensão do leilão judicial. A presente decisão, assinada digitalmente, valerá como ofício a ser enviada pelo executado ao i.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****38ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 12º andar - sala de atendimento nº 1204, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9478, São Paulo-SP - E-mail:

upj36a40cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Leiloeiro.

No mais, **DETERMINO** que a parte exequente, no prazo de 15 dias, apresente planilha de cálculo atualizada, observando os limites objetivos da presente execução, restringindo a cobrança às parcelas indicadas na petição inicial e àquelas vencidas posteriormente ao ajuizamento da demanda até a satisfação da obrigação, excluídas as parcelas anteriores ao termo inicial da execução.

2 – Fls. 2395/2398: Embora as cotas condominiais possuam natureza *propter rem* e o artigo 1.345 do Código Civil assegure ao condomínio a possibilidade de exigir do adquirente os débitos condominiais vinculados à unidade, tal prerrogativa constitui direito conferido ao credor, que pode, por liberalidade, optar por não exercê-lo.

No caso concreto, a manifestação da parte exequente no sentido de que não promoverá a cobrança dos débitos pretéritos em face do eventual arrematante não afronta a legislação, tampouco implica renúncia à integralidade do crédito exequendo.

Trata-se de opção legítima do condomínio quanto à forma de satisfação de seu crédito, mantendo a cobrança em face do devedor originário, responsável pelo inadimplemento das obrigações enquanto exercia a posse direta do imóvel.

Tal providência, inclusive, revela-se compatível com a finalidade da alienação judicial, pois confere maior segurança jurídica aos potenciais licitantes, tornando o bem mais atrativo e ampliando as possibilidades de êxito do leilão, em benefício da própria execução.

A eventual arrematação do imóvel não exonera o executado da responsabilidade pelos débitos que ele próprio deu causa, logo, permanecendo saldo devedor após a alienação judicial, é plenamente cabível o prosseguimento da execução em face do devedor originário.

Assim, não se verifica qualquer ilegalidade ou nulidade na cláusula impugnada, razão pela qual **INDEFIRO** o pedido, observada a suspensão determinada acima.

Intime-se.

São Paulo, 20 de julho de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**