


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

COMARCA de Birigui

FORO DE BIRIGUI

1ª VARA CÍVEL

Rua Faustino Segura, 214, ., Pq. São Vicente - CEP 16200-370, Fone: (18) 3642-2105, Birigui-SP - E-mail: birigui1cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

<b>DECISÃO</b>
----------------

Processo Digital nº:	<b>1004076-47.2022.8.26.0077</b>
Classe - Assunto	<b>Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais</b>
Exequente:	<b>Condomínio Residencial Guatambu Park</b>
Executado:	<b>Jom Empreendimentos Imobiliários Ltda</b>

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Iris Daiani Paganini Dos Santos

Vistos.

Antes de analisar o pedido de penhora do imóvel descrito na inicial, necessário fazer alguns esclarecimentos, tendo em vista a confirmação da decisão de fls. 114 pelo v. Acórdão de fls.134/140.

O exequente propôs a presente ação de execução de título extrajudicial fundamentando seu pedido no artigo 784, X, do CPC/15, pleiteando a citação do executado para que, no prazo de 3 dias, pague a dívida apontada (R\$ 14.627,24- maio/2022) e que fossem incluídas na condenação as taxas ordinárias e extraordinárias que viessem a vencer após a propositura desta ação, conforme artigo 323 CPC.

Dispõe o artigo 323 do CPC:

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.

Art. 771. Este Livro regula o procedimento de execução fundada em título extrajudicial, e suas disposições aplicam-se, também, no que couber, aos procedimentos especiais de execução, aos atos realizados no procedimento de cumprimento de sentença, bem como aos efeitos de atos ou fatos processuais a que a lei atribuir força executiva.

Parágrafo único: Aplicam-se subsidiariamente à execução as disposições do Livro I da Parte Especial.


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

COMARCA de Birigui

FORO DE BIRIGUI

1ª VARA CÍVEL

Rua Faustino Segura, 214, ., Pq. São Vicente - CEP 16200-370, Fone: (18) 3642-2105, Birigui-SP - E-mail: birigui1cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

O artigo 771 do CPC acima citado foi no sentido de que o entendimento de que a aplicação das parcelas sucessivas cabem também nos processos de execução, até mesmo pelo princípio da economia processual e por oportunizar ao executado amplitude na sua defesa.

Por sua vez, verifico que o exequente distribuiu o presente feito por dependência aos autos da execução de título extrajudicial n. 1005991-68.2021.8.26.0077.

Analisando o mencionado processo junto ao sistema eSAJ, bem como a certidão de matrícula do imóvel acostada às fls. 237/238 e a planilha de cálculos apresentada pela exequente à fl.79, verifico que naqueles autos o exequente formulou pedido para recebimento da quantia inicial de R\$ 7.973,25, referente aos valores devidos pelo executado a título de cotas condominiais nos meses 10/20 a 06/21. Já no presente feito, de acordo com a planilha de fls.27, o credor executa valores referentes aos meses 10/2019 a 09/20, no valor de R\$ 14.627,24. Em ambos os processos, o exequente postula pelo recebimento das prestações sucessivas que se vencerem no curso do processo, nos termos do artigo 323 do CPC.

Diante das questões colocadas acima, possível aferir que os meses cobrados no presente feito são anteriores (pretéritos) aqueles cobrados pelo exequente no processo n. 1005991-68.2021.8.26.0077 e não sucessivas.

Nesse sentido, tendo em vista que o artigo 323 do C.P.Civil dispõe sobre prestações sucessivas e não anteriores, apenas para fins de se evitar eventuais discussões futuras, as prestações vincendas devem ser deferidas apenas ao processo 1005991-68.8.26.0078, ficando indeferidas quanto a este feito.

Assim se afirma, posto que a ação proposta pelo exequente sob o n. 1005991-68.2021.8.26.0077, as prestações exigidas são referentes aos meses de 10/20 a 06/21, ou seja, na sequência das prestações exigidas neste feito (que são anteriores e não posteriores), de modo que limito na presente execução às prestações das cotas condominiais ordinárias e extraordinárias dos meses de 10/19 a 09/20, descritas na planilha de fls. 27, sem direito à aplicação do artigo 323 do CPC, já que as demais parcelas vincendas estão sendo executadas nos autos acima mencionado, para o fim de se evitar cobrança em dobro, considerando, sobretudo, que naqueles autos o executado já foi devidamente citado, não ofereceu embargos e o feito encontra-se em fase de alienação judicial de bens.

2. Fls.231/232: defiro a penhora sobre (100%) do imóvel objeto da matrícula defiro a penhora sobre **(100%)** do imóvel objeto da **matrícula 84.544 do CRI local**, registrado


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA de Birigui**
**FORO DE BIRIGUI**
**1ª VARA CÍVEL**

Rua Faustino Segura, 214, ., Pq. São Vicente - CEP 16200-370, Fone: (18) 3642-2105, Birigui-SP - E-mail: birigui1cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

em nome da executada **JOM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, constando no registro 2 da referida matrícula que o capital foi integralizado pela JCT- EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ n. 32.006.677/0001-23, cujo bem passo a descrever: **"UNIDADE AUTÔNOMA N° 13 (treze), QUADRA "F", do CONDOMÍNIO DE LOTES denominado RESIDENCIAL GUATAMBU PARK, com frente para a Rodovia Teotônio Vilela, 5.555, Bairro Guatambu, Município e Comarca de BIRIGUI, Estado de SÃO PAULO, com as seguintes características, medidas e confrontações: Área Privativa da Unidade: 1.000,00 metros quadrados; Área comum: 319,45481 metros quadrados; Área total: 1.319,45481 metros quadrados; Fração Ideal de ocupação no terreno: 0,607592%, medindo 20,00 metros de frente para a Via de Circulação Interna 4, denominada Topázios, para efeitos junto ao cadastro municipal; de quem da via de circulação olha de frente para o imóvel, mede 50,00 metros pelo lado direito, confrontando com a unidade 12; pelo lado esquerdo 50,00 metros confrontando com a unidade 14 e pelos fundos 20,00 metros, confrontando com a unidade 02, todos da mesma quadra, distante 91,00 metros em linha reta mais 14,14 metros em curva com raio de 9,00 metros do ponto de confluência da Via de Circulação Interna 4, denominada Topázios com a Via de Circulação Interna 5, denominada Safiras. PROPRIETÁRIO: **BIG-LOT – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede à Rua Bandeirantes, n° 369 – Sala 03, na Cidade de Marília/SP, inscrita no CNPJ/MF n° 03.677.053/0001-30. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 41.076 local de 10/05/2000. Birigui/SP, 12 de Dezembro de 2.018. Ref: Prenotação n° 248.249 de 06/11/2018. Av. 01 – 17 de dezembro de 2018 REF: Prenotação n° 251.931 de 14/12/2018. CADASTRO MUNICIPAL FORMA DO TÍTULO: - Pelo Contrato de Constituição de Sociedade Empresária Limitada, lavrado pela parte, devidamente assinado, datado de 26/10/2018, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta Matrícula está Cadastrado nesta Municipalidade sob n° 01.07.069.0013. R. 02 – 17 de dezembro de 2018 REF: Prenotação n° 251.931 de 14/12/2018. INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL ADQUIRENTE: - **JCT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Rua Aprígio de Araújo, n° 548, Centro, Sertãozinho/SP, inscrita no CNPJ sob n° 32.006.677/0001-23. FORMA DO TÍTULO: - Pelo Contrato de Constituição de Sociedade Empresária Limitada, lavrado pela parte, devidamente assinado, datado de 26/10/2018, no valor de R\$ 102.890,71, a proprietária já qualificada procedeu a INTEGRALIZAÇÃO do imóvel objeto desta Matrícula ao capital social da adquirente acima qualificada. Av. 04. Consta na matrícula do imóvel a penhora realizada nos autos do processo n. 1005991-68.2021.8.26.0077, envolvendo as mesmas partes, no**

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

COMARCA de Birigui

FORO DE BIRIGUI

1ª VARA CÍVEL

Rua Faustino Segura, 214, ., Pq. São Vicente - CEP 16200-370, Fone: (18) 3642-2105, Birigui-SP - E-mail: birigui1cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

valor de R\$ 7.973,25".

A presente decisão, devidamente assinada, servirá como termo de penhora, ficando o executado intimado da penhora, na pessoa de seu patrono, mediante publicação no DJE, nos termos do artigo 841 do CPC.

Averbe-se a penhora junto ao sistema Arisp, observando a serventia o correio eletrônico indicado à fl.231/232 para recebimento da intimação, para fins de recolhimento dos emolumentos devidos em razão da averbação, no prazo de cinco dias.

Efetivada a averbação pela Serventia e consequente juntada aos autos da certidão atualizada da matrícula do imóvel, devidamente averbada, tornem os autos conclusos para avaliação do imóvel.

Intime-se.

Birigui, 27 de abril de 2023.

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