



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000002518

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2351009-54.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ITAPORÃ, é agravado NIVALDO GOMES DA CRUZ.

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 ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 7 de janeiro de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2351009-54.2024.8.26.0000

Agravante: Condomínio Residencial Itaporã

Agravado: Nivaldo Gomes da Cruz

Comarca: São Paulo – 7ª Vara Cível - Central

Agravo de Instrumento. Ação de cobrança. Cumprimento de sentença. Despesas condominiais. Decisão que reconheceu a impenhorabilidade do bem de família. Inconformismo do exequente. Acolhimento. Inoponibilidade da proteção ao bem de família. Execução fundada em obrigação propter rem. Incidência da exceção prevista no art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90. Precedentes. Decisão reformada, nessa parte. Recurso provido.

Voto nº 30816

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão de fls. 86/88, proferida pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Sang Duk Kim, que nos autos de ação de cobrança, em fase de cumprimento de sentença, acolheu a impugnação, para reconhecer a impenhorabilidade do bem de família.

Recorrem o Exequente. Afirma que a penhora do imóvel encontra exceção no art. 3º da Lei nº 8.009/90. Pede a

reforma da decisão.

Em cognição inicial, foi deferido o efeito
suspensivo.

Contraminuta às fls. 27/33.

Custas (fls. 13).

É o relatório.

Cuida o feito de origem da cobrança proposta
por Condomínio Residencial Itaporã em face de Nivaldo Gomes da
Cruz, julgada procedente, para condenar o réu ao pagamento das
despesas condominiais.

O exequente deu início ao cumprimento de
sentença (processo nº 0037554-57.2023.8.26.0100).

Decorrido o prazo para pagamento do débito
ou oferecimento de impugnação, o exequente requereu a penhora sobre
os direitos aquisitivos do réu (fls. 09/10). Pedido deferido às fls. 13.

O executado ofereceu impugnação à penhora às
fls. 27/44.

Sobreveio a decisão agravada, a seguir

transcrita:

“Trata-se de impugnação ao cumprimento de sentença apresentada por Nivaldo Gomes da Cruz em face do Condomínio Residencial Itaporã, visando o cancelamento da penhora sobre o imóvel de sua residência, sob alegação de impenhorabilidade do bem de família e excesso de execução nos cálculos apresentados pelo exequente.

Inicialmente, acolho o pedido de gratuidade de justiça formulado pelo executado, visto que a documentação juntada demonstra sua incapacidade de arcar com as custas processuais sem prejuízo de seu sustento e de sua família. O executado e sua companheira sobrevivem como benefício assistencial do LOAS, o que evidencia sua hipossuficiência, nos termos do art. 98 do CPC.

Quanto aos demais pedidos, verifico que o imóvel penhorado constitui o único bem de família do executado, conforme documentos acostados aos autos e a constatação realizada pelo Oficial de Justiça (fl.85), que certificou tratar-se de imóvel utilizado exclusivamente para moradia do impugnante e sua companheira, ambos idosos.

A impenhorabilidade do bem de família é garantida pela Lei nº 8.009/1990, que protege a moradia familiar contra atos de constrição judicial, salvo exceções que não se aplicam ao presente caso. Além disso, o princípio da dignidade da pessoa humana, previsto no art. 1º, III da Constituição Federal, reforça a necessidade de proteger a moradia daqueles que se encontram em situação de vulnerabilidade. Diante disso, reconheço a

impenhorabilidade do imóvel e determino o cancelamento da penhora que recai sobre o imóvel situado na Rua Canindé, nº 83, apto 13-C, São Paulo/SP, Conjunto Habitacional Pari-A2.

Quanto à alegação de excesso de execução, entendo que os cálculos apresentados pelo exequente estão corretos, não havendo extrapolação dos limites do título executivo. A sentença prolatada no processo principal já determinou a incidência de correção monetária e juros de 1% ao mês, conforme previsto em lei. O argumento do impugnante quanto à duplicidade de juros não procede, pois a atualização dos valores foi realizada corretamente, observando-se os parâmetros fixados na sentença.

Assim, rejeito o pedido de excesso de execução, visto que o cálculo apresentado pelo exequente está em conformidade com o que foi estabelecido na sentença.

Diante do exposto, acolho parcialmente a impugnação ao cumprimento de sentença, nos seguintes termos:

1) Defiro a gratuidade de justiça ao impugnante.

2) Declaro a impenhorabilidade do bem de família e determino o cancelamento da penhora sobre o imóvel localizado na Rua Canindé, nº 83, apto 13-C, São Paulo/SP.

3) Rejeito o pedido de excesso de execução, mantendo-se os valores apurados pelo exequente.

Diga o credor em termos de prosseguimento. Para celeridade na apreciação dos pedidos por parte do Juízo bem como na confecção dos expedientes pelo Cartório, recomenda-se ao(à) advogado(a) que ao cadastrar a petição por ocasião do protocolo por

meio do e-SAJ, indique corretamente a sua CLASSIFICAÇÃO com as informações precisas no campo TIPO DE PETIÇÃO e CATEGORIA.”
(fls. 86/88).

Razão assiste à parte Agravante.

Improfícu a argumentação tecida pelos executados quanto à suposta impenhorabilidade do imóvel.

Não se ignora que o Superior Tribunal de Justiça reconheceu a possibilidade de abrangência da regra de impenhorabilidade do bem de família a imóveis objeto de alienação fiduciária (REsp n. 1.677.079/SP, 3ª Turma, rel. Mini. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. em 25.09.2018).

Contudo, levando-se em conta a natureza *propter rem* da obrigação que enseja a execução (despesas condominiais vencidas e não pagas), não pode o executado se valer da proteção da impenhorabilidade, vez que encontra exceção no inciso IV do artigo 3º da Lei nº 8.009/90, in verbis:

“Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

(...)

IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;” Destaquei

Justifica-se o tratamento especial às despesas de condomínio em razão de seu caráter solidário, de tal modo que para se alcançar seu pagamento possível a desconsideração da proteção ao bem de família, já que não poderia admitir o enriquecimento sem causa do inadimplente em detrimento da coletividade de condôminos. Nesta linha:

“RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO POR DANOS A TERCEIRO. OBRIGAÇÃO DO CONDÔMINO PELAS DESPESAS CONDOMINIAIS, NA MEDIDA DE SUA COTA-PARTE. FATO ANTERIOR À CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE. DÍVIDA PROPTER REM. PENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. POSSIBILIDADE. LEI N. 8.009/1990, ART. 3º, IV. 1. Constitui obrigação de todo condômino concorrer para as despesas condominiais, na proporção de sua cota-parte, dada a natureza de comunidade singular do condomínio, centro de interesses comuns, que se sobrepõe ao interesse individual. 2. As despesas condominiais, inclusive as decorrentes de decisões judiciais, são obrigações propter rem e, por isso, será responsável pelo seu pagamento, na proporção de sua fração ideal, aquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária ou seja titular de um dos aspectos da propriedade (posse, gozo, fruição), desde que tenha

estabelecido relação jurídica direta com o condomínio, ainda que a dívida seja anterior à aquisição do imóvel. 3. Portanto, uma vez ajuizada a execução em face do condomínio, se inexistente patrimônio próprio para satisfação do crédito, podem os condôminos ser chamados a responder pela dívida, na proporção de sua fração ideal. 4. O bem residencial da família é penhorável para atender às despesas comuns de condomínio, que gozam de prevalência sobre interesses individuais de um condômino, nos termos da ressalva inserta na Lei n. 8.009/1990 (art. 3º, IV). 5. Recurso especial não provido” (REsp nº 1473484-RS, 4ª Turma, rel. Luis Felipe Salomão, j. em 21.06.2018).

Ademais, a penhora deverá recair sobre os direitos aquisitivos pertencentes ao executado, mediante a intimação do credor fiduciário.

A propósito, sobre o tema:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. Cumprimento de sentença de ação de cobrança julgada procedente. Decisão agravada não conheceu da impugnação à penhora apresentada pela esposa do executado. Irresignação dela. Descabimento. Penhora incidente sobre os direitos creditórios que o executado, cônjuge da agravante, possui sobre o imóvel sub judice. Meio jurídico inadequado, nos termos do artigo 674 do CPC. Carece de legitimidade a agravante para postular direito alheio em nome próprio. Proteção legal do bem de família não aplicável à dívida de natureza propter rem. Constrição que pode recair

sobre os direitos aquisitivos que o condômino devedor possui sobre o imóvel gerador do débito condominial. Precedentes desta Câmara e deste Tribunal. Decisão mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos, nos termos do artigo 252 do RITJSP. Recurso não provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2320538-89.2023.8.26.0000; Relator (a): Rodrigues Torres; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 9ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 26/08/2024; Data de Registro: 26/08/2024)

“Processual. Condomínio. Execução fundada em título judicial (acordo homologado). Possibilidade de penhora do imóvel gerador do débito. Aplicação da exceção legal expressa do art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90, à impenhorabilidade do chamado bem de família. Alegação de que o imóvel estaria alienado fiduciariamente. Irrelevância. Constrição que incidiu tão somente sobre os direitos aquisitivos de titularidade do devedor fiduciante, não sobre o imóvel como um todo. Possibilidade expressamente prevista pelo art. 835, XII, do CPC, e pacificamente admitida na jurisprudência. Decisão agravada, que rejeitou a impugnação à penhora, mantida. Agravo de instrumento do executado desprovido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2157548-20.2024.8.26.0000; Relator (a): Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 7ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 13/08/2024; Data de Registro: 13/08/2024)

Decisão, portanto, que merece reforma, nessa parte.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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

Maria de Lourdes Lopez Gil

Relatora