



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
28ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000277697

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2066313-35.2025.8.26.0000, da Comarca de Santo André, em que é agravante CONDOMINIO RESIDENCIAL MERITO DE SANTO ANDRÉ, é agravada CAMILA RODRIGUES DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 24 de março de 2025.

FERREIRA DA CRUZ

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2066313-35.2025.8.26.0000.

Agravante: Condomínio Residencial Mérito de Santo André.

Agravada: Camila Rodrigues dos Santos.

Ação: Cobrança de Débitos Condominiais (cumprimento de sentença).

Origem: 7ª Vara Cível de Santo André.

Juíza de 1ª instância: Dra. Maria Carolina Marques Caro Quintiliano.

Voto nº 14.757.

EXECUÇÃO. Taxa condominial. Hipótese em que o imóvel foi alienado fiduciariamente em garantia. Natureza *propter rem* que não autoriza a penhora de patrimônio de terceiro. Responsabilidade patrimonial que vincula apenas os bens do devedor. Art. 789 do CPC. Possibilidade, no entanto, de instituição de usufruto sobre a unidade. Frustração das medidas executivas anteriores. Execução que se processa no interesse do credor. Precedentes. Recurso provido.

Trata-se de recurso interposto contra a r. decisão de fls. 394 (origem), que indeferiu a concessão do usufruto do imóvel.

Busca-se a reforma do *decisum* monocrático porque: a) não foram localizados outros bens penhoráveis; b) é inviável o leilão dos direitos aquisitivos do imóvel diante da dívida junto ao credor fiduciário; c) a devedora como fiduciante pode usufruir do bem e locá-lo a terceiros; d) o banco ainda não realizou a consolidação.

Recebido com efeito suspensivo (fls. 15), vieram-me os autos conclusos.

É a síntese do necessário.

Vinga o recurso.

Com efeito, cuida-se de execução de cotas condominiais devidas pela moradora Camila.

Para a satisfação do crédito exequendo, houve pedido visando à penhora dos direitos que a devedora possui sobre o imóvel¹, o que foi deferido em 22.11.2019 (fls. 268 – origem) e implementado em 29.11.2021 (AV. 7 – fls. 318 de lá).

No entanto, alega o credor que o valor do débito já ultrapassa R\$ 163.359,40 (fls. 382/386 – origem) e que o *contrato de alienação fiduciária com o Banco do Brasil está com mais de 140 prestações em atraso e o Saldo devedor em 20/06/22 era de R\$ 469.216,24 (sic)* (fls. 380 de lá), além de possível dívida fiscal.

Logo, possível se mostra a penhora do usufruto do imóvel, na forma do Código de Processo Civil:

Art. 867. O juiz pode ordenar a penhora de frutos e rendimentos de coisa móvel ou imóvel quando a considerar mais eficiente para o recebimento do crédito e menos gravosa ao executado.

Não se perca de vista que a execução se processa no interesse do credor.²

Em hipóteses análogas, assim decidiu esta Corte Bandeirante:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE COBRANÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS – DECISÃO AGRAVADA QUE INDEFERIU PEDIDO DE PENHORA DE USUFRUTO – AUSÊNCIA DE IMPEDIMENTO – INTERESSES DA COLETIVIDADE CONDOMINIAL, E NECESSIDADE DE MANUTENÇÃO DO CONDOMÍNIO – DECISÃO

¹ CPC, art. 789.

² CPC, art. 797.

*REFORMADA – AGRAVO PROVIDO.*³

*Ação de execução título executivo extrajudicial para cobrança de contribuições condominiais – Penhora sobre os direitos dos executados sobre o imóvel, objeto de alienação fiduciária, determinada nos autos – Dívida propter rem – Pretensão de instituição de usufruto sobre o imóvel em favor do condomínio exequente – Possibilidade – Atribuição de efetividade para a recuperação do crédito, observado meio menos gravoso para o devedor – Precedentes jurisprudenciais – Decisão agravada reformada – Agravo de instrumento provido.*⁴

Ex positis, pelo meu voto, DÁ-SE PROVIMENTO ao recurso para autorizar a instituição de usufruto do imóvel ao condomínio.

Eventuais embargos de declaração **serão** – em princípio – julgados de modo virtual⁵, **salvo** interesse público e/ou discordância convincente inscrita no seu corpo.

FERREIRA DA CRUZ
Relator

³ TJSP, AI 2295046-61.2024.8.26.0000, rel. Luiz Eurico, j. 02.12.2024.

⁴ TJSP, AI 2214998-86.2022.8.26.0000, rel. Mário Daccache, j. 30.11.2022.

⁵ TJSP, Res. nº 549/11, art. 1º.