



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Secretaria Judiciária
Serviço de Processamento do 16º Grupo de Câmaras de Direito Privado
Pátio do Colégio 73 - 9º andar - sala 907 - Sé - CEP 01016-040
São Paulo/Capital
Fone (11) 3489-3814

Registro: 2025.0000289590

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2285265-15.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante DANILO DA SILVA, são agravados JÃO CARLOS VIDINHA DA CUNHA e ANA MARIA LEE (ESPÓLIO) (ESPÓLIO).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES.

São Paulo, 26 de março de 2025.

ANDRADE NETO
Relator
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 2

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento n.2285265-15.2024.8.26.0000

Agravante: Danilo da Silva

Agravados: João Carlos Vidinha da Cunha e Espólio de Ana Maria Lee Vidinha

Comarca: São Paulo – 8ª Vara Cível do Regional de Santo Amaro (autos nº 0009769-60.2022.8.26.0002)

Juíza prolatora: Cláudia Longobardi Campana

FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CRÉDITO DERIVADO DE HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS – PEDIDO DE PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS – VALORES ORIUNDOS DA LOCAÇÃO DE UNIDADE CONDOMINIAL GERADORA DE DESPESAS OBJETO DE EXECUÇÃO MOVIDA CONTRA OS DEVEDORES COMUNS AO CONDOMÍNIO EXEQUENTE E AO ADVOGADO ORA RECORRENTE – CONDOMÍNIO QUE PASSOU A EXERCER A POSSE DIRETA DO IMÓVEL A PARTIR DE SUA ADJUDICAÇÃO NOS AUTOS DA EXECUÇÃO MOVIDA EM FACE DOS CONDÔMINOS – CIRCUNSTÂNCIA QUE, AO MENOS A PRINCÍPIO, LHE CONFERE LEGITIMIDADE PARA A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO - PRETENSÃO DO ADVOGADO/EXEQUENTE DE OBRIGAR O CONDOMÍNIO A DEPOSITAR NOS AUTOS OS VALORES RECEBIDOS A TÍTULO DE ALUGUÉIS – NÃO CABIMENTO – AUSÊNCIA DE VEROSSIMILHANÇA DA ALEGAÇÃO DE SEREM TAIS VERBAS DE TITULARIDADE DOS CONDÔMINOS/EXECUTADOS – CONSTRIÇÃO INCABÍVEL – DECISÃO MANTIDA

AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO

VOTO Nº 49591

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão que, na fase de cumprimento de sentença instaurado pelo advogado ora recorrente para satisfação da verba de sucumbência devida pelos aqui agravados João Carlos Vidinha da Cunha e Espólio de Ana Maria Lee Vidinha, indeferiu-lhe o pedido de penhora no rosto dos autos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 3

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento n.2285265-15.2024.8.26.0000

da execução de despesas condominiais, promovida pelo seu ex-cliente Condomínio Residencial Parque das Orquídeas em face dos nomeados devedores comuns.

De acordo com os fundamentos da decisão, *indefiro a penhora no rosto dos autos do cumprimento de sentença indicado, uma vez que não houve intimação dos inquilinos naqueles autos e tampouco depósito de qualquer quantia. Ainda que assim não fora, não houve qualquer decisão determinando que a quantia percebida pelo condomínio (naquele incidente) pertença ou deva ser restituído ao executado, o que deverá ser discutido em ação própria.* – fl. 282 dos autos principais.

A requerida sustenta, em resumo, ter havido mero atraso no cumprimento da ordem e não seu descumprimento, sendo excessivo e desproporcional o valor em questão, impondo-se a sua exclusão ou ao menos a sua redução, sob pena do enriquecimento ilícito do exequente, até mesmo porque a pena em análise tem caráter coercitivo e não indenizatório. Argumenta também ser incabível o cômputo de juros de mora sobre o valor das *astreintes*, bem como que o prazo para o cumprimento da decisão judicial deve ser contado em dias úteis e não corridos, pois aplicável ao caso a norma do art. 219 do CPC.

O agravante esclarece ter sido anulada a adjudicação anteriormente deferida nos autos do cumprimento de sentença proposto pelo condomínio/exequente, sendo, pois, perfeitamente possível penhorar aluguéis indevidamente pagos exclusivamente ao ex-cliente, vez que a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 4
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Agravo de Instrumento n.2285265-15.2024.8.26.0000

posse direta ainda integra o patrimônio do devedor comum (condômino/executado). Nesse sentido, pede o provimento do agravo, *in verbis, para que haja determinação ao condomínio para que este devolva, mediante depósito naqueles autos todas as quantias que auferiu e/ou vem auferindo até aqui, isto é, a título de aluguel do imóvel que pertence aos Agravados/Executados, e, por conseguinte, determine a penhora no rosto dos autos com vistas a salvaguardar os interesses do Agravante...* – fl. 09 destes autos.

O recurso foi recebido no efeito apenas devolutivo, tendo sido regularmente processado, sem oferecimento de contraminuta.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Ao receber o presente agravo, consignei às fls. 66/67 o seguinte: *Entretanto, considerando que os aluguéis estão sendo incontroversamente pagos diretamente ao condomínio/exequente, de se ter por ineficaz a penhora no rosto dos autos da execução judicial deduzida contra o devedor comum e, por conseguinte, inverossímil o direito alegado pelo agravante, de modo que recebo o recurso apenas em seu efeito devolutivo.*

Intime-se a parte contrária para resposta e oficie-se ao magistrado de primeiro grau, para prestar informações sobre o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 5

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento n.2285265-15.2024.8.26.0000

detentor dos direitos inerentes à posse direta da unidade condominial, cujos aluguéis o agravante pretende penhorar para satisfazer obrigação líquida, certa e exigível de natureza alimentar.

Pois bem, malgrado as informações judiciais prestadas não tenham esclarecido a contento a questão, compulsando os autos da execução movida pelo condomínio, é possível verificar que o executado João Carlos, ao impugnar o cumprimento de sentença no idos do ano de 2016, esclareceu que sua cônjuge, a até então codevedora Ana Maria, havia falecido e que ele e sua filha haviam se mudado para o Estado do Mato Grosso do Sul, razão pela qual, inclusive, não poderia aceitar o encargo de depositário da unidade condominial penhorada nos autos.

Diante disso e da ausência de qualquer informação em contrário, tudo leva a crer que o imóvel em questão permaneceu desocupado, vindo o próprio condomínio/exequente dele se apropriar a partir do deferimento do seu pedido de adjudicação do bem em setembro de 2019, celebrando em dezembro do ano seguinte o contrato de locação cujos respectivos aluguéis o agravante pretende lhe sejam reservados, sendo certo, ainda, que os locatários permanecem residindo no imóvel até os dias de hoje.

Isso significa que, independentemente de se encontrar pendente de expedição a carta de adjudicação do imóvel, possível concluir que o condomínio exerce a posse direta do imóvel



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 6
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Agravo de Instrumento n.2285265-15.2024.8.26.0000

desde o deferimento da medida, circunstância que, ao menos a princípio, lhe confere legitimidade para a celebração do contrato de locação.

Ademais, a decisão de adjudicação do imóvel permanece válida, não havendo motivo para se olvidar da possibilidade de o imóvel vir a ser regularizado em nome do condomínio mediante emissão da carta de adjudicação.

Além disso, conforme destacou a douta magistrada prolatora da decisão hostilizada, inexistente qualquer deliberação impondo ao condomínio o depósito em favor dos executados dos valores que recebeu a título de aluguéis.

Por outro lado, tanto o executado João Carlos quanto a falecida codevedora jamais figuraram como proprietários do imóvel, possuindo quando muito meros direitos aquisitivos que sequer é possível saber possam ser efetivamente exercidos.

Nesse contexto, inviável qualificar como ilegítima a exploração econômica do imóvel, revelando-se inverossímil, por conseguinte, a pretensão do agravante de obrigar o condomínio a depositar nos presentes autos de cumprimento de sentença os valores dos indigitados aluguéis vencidos e vincendos para sobre eles fazer recair o pedido de penhora no rosto dos autos, sem prejuízo da reapreciação da questão caso o juízo competente para decidir a respeito da execução do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 7
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Agravo de Instrumento n.2285265-15.2024.8.26.0000

condomínio venha a concluir que tais verbas devam ser destinadas aos devedores comuns/agravados.

Destarte, de rigor a manutenção da decisão recorrida.

Isto posto, pelo meu voto, **nego provimento ao agravo de instrumento.**

ANDRADE NETO
Relator