



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000295848

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2031055-61.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMÍNIO NUOVA CITTÁ, é agravado DOUGLAS DOMINGUES MUNHOZ.

ACORDAM, em 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento, em parte, de ofício, com determinação. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 27 de março de 2025

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA

PRESIDENTE E RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Voto nº 27.694

Agravo de instrumento nº 2031055-61.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo - 14ª Cível Central

Agravante: Condomínio Nuova Città

Agravados: Douglas Domingues Munhoz

DESPESAS CONDOMINIAIS - Ação de cobrança ajuizada contra pessoa que estava cadastrada como proprietária junto à administradora do condomínio, justificando-se que a proprietária teve a falência decretada e que em razão da declaração da indisponibilidade de seus bens, não foi obtida a “escritura definitiva” - Incidente de cumprimento de sentença - Agravo de instrumento - Insurgência contra decisão que indeferiu pedido de inclusão no polo passivo daquela que consta como proprietária no fôlio real - Pedido formulado pelo exequente em razão de nota devolutiva apresentada pelo Registrador, indicando a necessidade de observância aos princípios registrais da continuidade e disponibilidade para averbação da penhora que recaiu sobre a unidade condominial devedora – Pedido de inclusão da proprietária no polo passivo do cumprimento de sentença que não comporta acolhimento - Necessidade, contudo, de intimação da proprietária acerca da constrição que recaiu sobre o imóvel de sua titularidade, o que poderá suprir a exigência cartorária, em caso de inexistência de oposição da massa falida – Recurso provido, em parte, de ofício, com determinação.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de antecipação da tutela recursal, tirado contra decisão que, em ação de cobrança, ora em fase de cumprimento de sentença, indeferiu pedido voltado à inclusão do proprietário do imóvel no polo passivo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Pede o agravante a reforma da decisão, destacando a natureza da dívida perseguida (*propter rem*). Sustenta que não há impedimento para que o proprietário integre o polo passivo do cumprimento de sentença porque “o próprio imóvel gerador das despesas constitui ao pagamento da dívida”.

Recurso tempestivo e preparado.

Este o relatório.

Dispensa-se, neste instante, a intimação da parte contrária, que não será prejudicada com o quanto aqui se decidirá.

Cuida-se, na origem, de ação de cobrança de despesas condominiais ajuizada pelo agravante contra o agravado.

Registra-se que na petição inicial o condomínio expressou ter conhecimento de que a unidade condominial se encontrava registrada em nome da construtora (Encol), que teve a falência decretada e declarada a indisponibilidade de seus bens, razão pela qual não foi obtida a “escritura definitiva”, justificou a indicação do agravado para o polo passivo porque era esse quem constava como proprietário da unidade condominial devedora (2032) no cadastro de sua administradora.

A sentença de procedência dos pedidos iniciais transitou



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

em julgado, em 21.7.2023.

Iniciada a fase de cumprimento de sentença, o agravado foi intimado para o pagamento espontâneo, o que não ocorreu. Foram realizados bloqueios através do sistema Sisbajud, mas em valores insuficientes para a quitação do débito. O exequente pediu a penhora do imóvel gerador do débito, o que foi deferido, através de decisão que, na parte que aqui importa, foi vazada nos seguintes termos:

“Vistos.

Defiro a penhora do imóvel de fls. 83/84, matrícula 108165, expeça-se o termo e averbe-se via ONR, competindo ao credor apresentar planilha atualizada de débitos, correio eletrônico e telefone celular de seu patrono.

A Serventia atentará que do termo deverá constar que o imóvel objeto da penhora é a origem dos débitos condominiais aqui executados...”

O termo de penhora foi lavrado.

O Cartório de Registro Imobiliário deixou de proceder a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

averbação da medida constritiva, apresentando nota devolutiva em que indica a necessidade de regularização do título aquisitivo do imóvel (uma vez que a ação de cobrança foi proposta contra pessoa diversa daquela que figura proprietária na matrícula imobiliária). Em caso contrário, asseverou que para a inscrição da penhora, conforme determinado, indispensável que a proprietária tenha integrado o polo passivo da ação ou mesmo que tenha oferecido o imóvel em penhora, em estrita observância aos princípios registrais da continuidade e disponibilidade.

Diante da nota devolutiva, o agravante pediu novamente a penhora do imóvel e a expedição de ofício ao Juízo do processo falimentar a que se submete a proprietária, para ciência.

Sobreveio então decisão vazada nos seguintes termos:

“Vistos.

A parte se atentará para o fato de que este Juízo não tem competência para superar a recusa do Registrador de Imóveis. A dúvida (inversa) deverá ser suscitada perante o Juízo Corregedor Permanente, nos termos dos arts. 198 e seguintes da Lei n. 6.015 de 1973.

Não importa o fato de que e. TJSP determinou a penhora, pois não se pode subtrair do Registrador o poder de qualificar os títulos a ele apresentados, sendo certo que a negativa só pode ser superada pelos órgãos jurisdicionais competentes. Há, nesta Comarca, duas Varas de Registros Públicos, cabendo ao exequente lá peticionar caso tenha interesse.

Reporto-me ao art. 38 do Decreto Lei



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Complementar n. 3 de 1969 - Código Judiciário do Estado de São Paulo.

Aliás, a penhora se reputa formada com a expedição do termo (CPC: art. 838, caput), o que já ocorreu (fl. 782). A averbação no fólio real tem o propósito de dar ciência da constrição a terceiros (CPC: art. 844). Sendo assim, este Juízo não está violando a r. Determinação do e. TJSP exarada no AI 2279452-12.2021.8.26.0000. Para todos os efeitos processuais, a constrição foi formalizada.

Aguardar-se-á por cinco dias a vinda de requerimentos.

No silêncio, os autos serão remetidos ao arquivo.

Intimem-se.”

Abra-se parênteses para observar que, em pesquisa ao sistema SAJ, observou-se que o agravo de instrumento mencionado (AI 2279452-12.2021.8.26.0000) não guarda relação com os autos originários.

O agravante pediu, então, a inclusão da proprietária no polo passivo do cumprimento de sentença, o que foi rejeitado através da decisão que é objeto deste recurso, vazada nos seguintes termos:

“Vistos.

Tratando-se de cumprimento de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

sentença, indefiro o pedido para inclusão de terceiro que não participou da ação na fase de conhecimento e não pode ser atingido pelo título judicial formado.

Manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento do feito, no prazo de cinco dias.

No silêncio, ao arquivo.

Intimem-se”

Pois bem.

Não se desconhece que o C. STJ já proferiu decisões em que - enfocando: (a) a natureza *propter rem* do débito condominial, que é dotada de ambulatoriedade; (b) que o interesse prevalecente é o da coletividade condominial em receber o crédito, tanto que pode escolher para figurar no polo passivo aquele que, guardando relação jurídica com a coisa, mais prontamente poderá cumprir a obrigação, com a ressalva do direito de regresso; (c) que a regra de que os efeitos da coisa julgada se operam *inter partes* não é absoluta e comporta exceções em determinadas hipóteses como aquela em que, em última análise, o próprio imóvel gerador da despesa constitui garantia da dívida, dada sua natureza; (d) observância aos princípios da instrumentalidade das formas e da efetividade do processo no sentido de se utilizar a técnica processual para a realização do direito material – admitiu a inclusão do proprietário no cumprimento da sentença em curso:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

“DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS NO BOJO DE AÇÃO DE COBRANÇA NA QUAL A PROPRIETÁRIA DO BEM NÃO FIGUROU COMO PARTE. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM.

1. Embargos de terceiro opostos pela proprietária do imóvel, por meio dos quais se insurge contra a penhora do bem, realizada nos autos de ação de cobrança de cotas condominiais, já em fase de cumprimento de sentença, ajuizada em face da locatária.

2. Ação ajuizada em 22/03/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 30/06/2016. Julgamento: CPC/73.

3. O propósito recursal é definir se a proprietária do imóvel gerador dos débitos condominiais pode ter o seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo, uma vez que ajuizada, em verdade, em face da então locatária do imóvel.

4. Em se tratando a dívida de condomínio de obrigação propter rem e partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode ter seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo.

5. A solução da controvérsia perpassa pelo princípio da instrumentalidade das formas, aliado ao princípio da efetividade do processo, no sentido de se utilizar a técnica processual não como um entrave, mas como um instrumento para a realização do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PODER JUDICIÁRIO

São Paulo

32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

direito material. Afinal, se o débito condominial possui caráter ambulatorio, não faz sentido impedir que, no âmbito processual, o proprietário possa figurar no polo passivo do cumprimento de sentença.

6. Em regra, deve prevalecer o interesse da coletividade dos condôminos, permitindo-se que o condomínio receba as despesas indispensáveis e inadiáveis à manutenção da coisa comum.

7. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp n. 1.829.663/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 5/11/2019, DJe de 7/11/2019.)”

Tampouco se desconhece que a 2ª Seção daquele Tribunal Superior, em 18.6.2024, afetou ao rito dos repetitivos os Recursos Especiais 1874133/SP e 1883871/SP (TEMA 1266), para definir “se é possível penhorar o imóvel alienado fiduciariamente em decorrência de dívida condominial”. à vista da divergência entre a 3ª Turma (cujo entendimento é pela possibilidade de a penhora recair, tão somente, sobre os direitos aquisitivos do devedor fiduciante) e a 4ª Turma (cujo entendimento é no sentido de possibilidade de a penhora recair sobre o imóvel gerador do débito, ainda que alienado fiduciariamente).

No caso em exame tem-se que foi o próprio agravante quem optou por ajuizar a ação contra o ocupante do imóvel que se declarava proprietário.

Não bastasse isso, o D. Juízo *a quo* já deferiu a penhora



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo
32ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

sobre o imóvel, já tendo o termo sido lavrado, encontrando o agravante, tão somente, óbice para a averbação da constrição.

O Juízo alertou o exequente que “não se pode subtrair do Registrador o poder de qualificar os títulos a ele apresentados, sendo certo que a negativa só pode ser superada pelos órgãos jurisdicionais competentes. Há, nesta Comarca, duas Varas de Registros Públicos, cabendo ao exequente lá peticionar caso tenha interesse”, de modo que se impõe a rejeição do recurso.

Cumprido observar, contudo, que a proprietária do imóvel penhorado (Encol) até o momento não foi intimada acerca da referida penhora, cumprindo determinar ao D. Juízo que se faça a devida intimação, o que poderá afastar a exigência cartorária, em caso de ausência de oposição da massa falida.

Ante o exposto, meu voto dá parcial provimento ao recurso, de ofício, com determinação.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira

Relator
(assinatura digital)