



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO 45669

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2001585-82.2025.8.26.0000

Registro: 2025.0000305634

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2001585-82.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes ADILSON JOSÉ LIMA e KATIA BENEDETTE SAMPAIO LIMA, são agravados CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRÍNCIPE DE FLORENÇA e SOLVE - CONSULTORIA E INTERMEDIACAO DE NEGOCIOS LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª 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 MONTE SERRAT (Presidente) E MARCOS GOZZO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO 45669

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2001585-82.2025.8.26.0000

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2001585-82.2025.8.26.0000

Voto nº 45669

AGRAVANTE: ADILSON JOSÉ LIMA E OUTRO

AGRAVADO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRÍNCIPE DE FLORENÇA

COMARCA: CAPITAL – FORO CENTRAL CÍVEL – 3ª VARA CÍVEL

MAGISTRADO PROLATOR DA DECISÃO: ANA LAURA CORREA RODRIGUES

cn

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS – FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – PENHORA DO IMÓVEL DEVEDOR – POSSIBILIDADE - TESES DE DEFESA AFASTADAS

- Débito condominial possui natureza de obrigação propter rem. O imóvel devedor das cotas condominiais pode ser penhorado ainda que o detentor do título registral seja outro, observando-se a necessidade de se promover, quando da comunicação desta decisão ao primeiro grau de jurisdição, a intimação dos proprietários registraes acerca da penhora. Afinal, a dívida recai sobre a propriedade imóvel, de modo que pouco importa o nome daquele que consta da matrícula;

VOTO 45669

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2001585-82.2025.8.26.0000

- Desnecessidade de nova avaliação do imóvel - a perícia realizada para fins de obtenção do valor do imóvel não há qualquer óbice à utilização do método da remuneração do capital para apuração do valor do locativo do imóvel, sendo reconhecido tal método pela ABNT e pelo IBAPE-SP. Perito que afirmou que O método comparativo direto de dados de mercado, embora considerado o mais indicado, exige que se disponha de elementos semelhantes, o que não foi possível de verificar no caso;
- Não restou configurada qualquer razão para a desconsideração dos métodos empregados, não bastando a simples discordância da parte.

RECURSO IMPROVIDO

Vistos.

Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto contra a decisão da R. Primeira Instância que afastou a tese de impenhorabilidade do imóvel e manteve o leilão designado.

Sustentou o agravante que o imóvel é bem de família e que há defasagem no preço levado a leilão, pois a avaliação foi feita em 2020.

O efeito suspensivo foi concedido, para suspender os leilões ou seus efeitos.

Contraminuta a fls. 303/316.

É o relatório.

Trata-se na origem de cumprimento de sentença iniciado pelo ora agravado, que busca receber o crédito oriundo de despesa condominial inadimplida.

Pois bem.

VOTO 45669

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2001585-82.2025.8.26.0000

De plano, após a análise dos documentos de fls. 215/277, concedo o benefício da justiça gratuita ao agravante, apenas para interposição deste recurso, nos termos do art. 98, §5º do CPC.

As teses da parte agravante não devem ser acolhidas.

Primeiro, importante destacar que o cumprimento de sentença diz respeito a cobrança de despesas condominiais. Não há iliquidez da dívida, oriunda de título executivo judicial, ora em cumprimento de sentença.

A despesa de condomínio possui natureza *propter rem*, o que significa que decorre da propriedade do imóvel e obriga o detentor da propriedade, esteja ou não formalmente regularizado o título aquisitivo.

Por conta disso, entende-se que o imóvel pode ser penhorado ainda que o detentor do título de domínio seja outro, de forma que fica acolhida a presente pretensão, observando-se a necessidade de se promover, quando da comunicação desta decisão ao primeiro grau de jurisdição, a intimação dos proprietários registrares acerca da penhora. Afinal, a **dívida recai sobre a propriedade imóvel**, de modo que pouco importa o seu proprietário. Nesse sentido já decidiu este Tribunal em caso semelhante:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – DESPESAS DE CONDOMÍNIO – COBRANÇA – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONSTRIÇÃO DA UNIDADE GERADORA DO DÉBITO – EXIGÊNCIA DE PROVA DE PROPRIEDADE OU DE DIREITOS SOBRE O IMÓVEL – DESNECESSIDADE - DÍVIDA COBRADA DE CARÁTER PROPTER REM, INERENTE À PRÓPRIA COISA – ASSUNÇÃO EXPRESSA DA AGRAVADA RECONHECENDO SE TRATAR DE PROPRIETÁRIA DO APARTAMENTO E DO DÉBITO - AGRAVO PROVIDO. (2127832-60.2015.8.26.0000 -Relator(a): Francisco Thomaz; Comarca: Santos; Órgão julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 21/10/2015; Data de registro: 23/10/2015)

Nota-se, assim, que natureza *propter rem* das despesas condominiais

VOTO 45669

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2001585-82.2025.8.26.0000

evidencia o interesse da coletividade, uma vez que tais despesas aderem à coisa a que se relacionam, seguindo-a independentemente de possível mudança do titular do direito sobre ela. Tem-se que perante o condomínio não interessa saber quem possui o imóvel, ou se a posse decorre de propriedade, de compromisso de compra e venda ou cessão.

O recurso também deve ser indeferido, no que tange o pedido de nova avaliação do imóvel.

Isso porque, o imóvel foi avaliado em 2020, considerado recente, e o sr. Perito se utilizou de **método costumeiramente utilizado em casos semelhantes para fins de avaliação de imóveis – COMPARATIVO** - sendo reconhecido tal método pela ABNT e pelo IBAPE-SP.

Evidentemente, os imóveis utilizados como parâmetros de comparação não são idênticos ao bem avaliado pelo perito, sendo apenas semelhantes, de sorte que naturalmente haverá variação de preço, mesmo porque há também variação de localização, condições do imóvel, ajustes entre contratante e contratado.

Ademais, o perito deixou bastante claras as razões pelas quais se utilizou do método ora impugnado pelo recorrente, mormente pela ausência de outros imóveis com idênticos padrões na região.

É entendimento do E. Tribunal de Justiça acatar laudo pericial para avaliação de imóvel penhorado com base no método COMPARATIVO:

Penhora - Avaliação - Imóvel a ser praxeado - Perito nomeado e procedimento sumário disciplinado nos arts. 870 a 875 do novo CPC - Amplo contraditório incabível - Nova avaliação nas hipóteses do art. 873 do estatuto - Crítica ao laudo do perito judicial, engenheiro civil que empregou métodos científicos e normas de avaliação, da lavra do corretor de imóveis - Sem vícios, o laudo prevalece - Recurso desprovido. (TJSP, Agravo de instrumento nº 2007684-49.2017.8.26.0000, Rel. Cerqueira Leite, julgado em 18 de

VOTO 45669

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2001585-82.2025.8.26.0000

abril de 2017).

Avaliação - imóvel penhorado - perícia realizada com base no método comparativo direto de valores de mercado de apartamentos - impugnação genérica - prova de incorreção - ausência - renovação da perícia - descabimento - recurso desprovido. Impugnação genérica e sem qualquer suporte probatório, fruto de mera especulação, e desacompanhada de qualquer elemento que demonstre a incorreção do trabalho técnico, não autoriza o refazimento da perícia realizada por perito de confiança do juízo (CPC, arts. 680 a 683) – (TJSP, Agravo de instrumento, 0418354-62.2010.8.26.0000, Rel. Clóvis Castelo, julgado em 08 e novembro de 2010)

O agravante não trouxe aos autos elementos para afastar o valor da avaliação do imóvel. Logo, a decisão que HOMOLOGOU o laudo pericial, realizado em fase de cumprimento de r. sentença, deve ser mantida.

Destarte, NEGÓ PROVIMENTO ao recurso.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relatora