



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO 46113

Registro: 2025.0000305893

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2069296-07.2025.8.26.0000, da Comarca de Votorantim, em que é agravante RESIDENCIAL BELA VISTA, são agravados ADILSON LEONOR e TELMA BERNARDINO DOS PASSOS LEONOR.

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

VOTO 46113

AGRAVANTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BELA VISTA

AGRAVADA: ADILSON LEONOR; TELMA BERNARDINO DOS PASSOS LEONOR

COMARCA: VOTORANTIM

MAGISTRADO: FABIANO RODRIGUES CREPALDI

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS – IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE - PENHORA SOBRE DIREITOS – POSSIBILIDADE

- A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite, em se tratando de cobrança de despesas condominiais de imóvel alienado fiduciariamente, a penhora sobre os direitos da respectiva unidade para satisfação do débito, sendo inviável a penhora do imóvel em si, já que não integra o patrimônio do executado;

RECURSO IMPROVIDO

Vistos.

Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto contra a decisão da R. Primeira Instância, que deferiu a penhora sobre direitos do imóvel gerador do débito condominial.

Arguiu o agravante, em suma, que, apesar de o imóvel estar alienado fiduciariamente, é possível penhorar a propriedade em si, considerando que a dívida é propter rem.

O efeito suspensivo foi denegado. Ausente contraminuta.

É o relatório.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite, em se tratando de cobrança de despesas condominiais, a **penhora sobre os direitos de promissário comprador** da respectiva unidade para satisfação do débito.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. PROMISSÁRIO COMPRADOR. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSODE COMPRA E

VOTO 46113

VENDA. PENHORA DOS DIREITOS. POSSIBILIDADE. CONSTRIÇÃO. IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA. INADMISSIBILIDADE. PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE. 1. Cinge-se a controvérsia a saber se, não tendo o proprietário do bem figurado na ação de cobrança de cotas condominiais, mas tão somente o promissário comprador, é possível, em execução, a penhora do próprio imóvel que gerou a dívida ou apenas a constrição sobre os direitos aquisitivos decorrentes do compromisso de compra e venda.

2. Ajuizada a ação contra o promissário comprador, este responde com todo o seu patrimônio pessoal, o qual não inclui o imóvel que deu origem ao débito condominial, haja vista integrar o patrimônio do promitente vendedor, titular do direito de propriedade, cabendo tão somente a penhora do direito à aquisição da propriedade.

*3. A penhora do unidade condominial em execução não pode ser autorizada em prejuízo de quem não tenha sido parte na ação de cobrança na qual se formou o título executivo. Necessária a vinculação entre o polo passivo da ação de conhecimento e o polo passivo da ação de execução. 4. Pelo princípio da continuidade registrária (arts. 195 e 237 da Lei nº 6.216/1975), a transferência de direito sobre o imóvel depende de que este preexistia no patrimônio do transferente, o que, no caso, torna **inviável a penhora do próprio imóvel em virtude da ausência de título anterior em nome dos executados**. 5. Recurso especial não provido.*

(REsp 1273313/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/11/2015, DJe 12/11/2015).

RECURSO AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPESAS DE CONDOMÍNIO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Penhora sobre direitos do promissário comprador da unidade condominial, que não pode ser obstada. Cessão de direitos devidamente comprovada nos autos. Os interesses do condomínio devem ser resguardados, a fim de possibilitar a própria manutenção do edifício. Decisão reformada. Recurso de agravo de instrumento provido para reconhecer a possibilidade de penhora sobre os direitos de promissário comprador da unidade geradora do crédito condominial. (TJSP, 204543-57.2018.8.26.0000, Agravo de Instrumento, julgado em 25 de julho de 2018, Rel. Marcondes D'Angelo).

Ademais, a penhora sobre imóvel ou sobre os direitos sobre o imóvel hipotecado é respaldada em lei, desde que respeitada a preferência do credor hipotecário, conforme se verificada dos arts. 799, inciso I e 889, inciso V do Código de Processo Civil.

VOTO 46113

AGRAVO DE INSTRUMENTO – DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE INDEFERIU O PEDIDO DE SUBSTITUIÇÃO DA PENHORA – IMÓVEL INDICADO COMPOSTO POR DIVERSOS LOTES EM O DESMEMBRAMENTO – PRERROGATIVA DO CREDOR EM RECUSAR O BEM APRESENTADO - POSSIBILIDADE DE PENHORA DE IMÓVEL HIPOTECADO, DESDE QUE RESPEITADO O DIREITO DO CREDOR HIPOTECÁRIO – NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO

(TJSP; Agravo de Instrumento 2177232-04.2019.8.26.0000; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 32ª Vara Cível; Data do Julgamento: 02/10/2019; Data de Registro: 02/10/2019)

Destarte, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI
Relatora