



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Agravado de Instrumento nº 2037940-91.2025.8.26.0000

Registro: 2025.0000307184

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravado de Instrumento nº 2037940-91.2025.8.26.0000, da Comarca de Osasco, em que são agravantes CÍCERO JOSÉ DO NASCIMENTO e ABNER KAUÃ SOUSA NASCIMENTO e Interessada MARIA JOSE LIMA SOUSA NASCIMENTO, é agravado CONDOMINIO RESIDENCIAL VIDA NOVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 28 de março de 2025.

ANTONIO NASCIMENTO
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Agravado de Instrumento nº 2037940-91.2025.8.26.0000

6ª Vara Cível da Comarca de Osasco/SP

Agravantes: CÍCERO JOSÉ DO NASCIMENTO e ABNER KAUÃ SOUSA NASCIMENTO

Agravado: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIDA NOVA

Interessados: MARIA JOSÉ LIMA SOUSA NASCIMENTO; CONSTRUTORA NOROESTE LTDA; CAIXA ECONOMICA FEDERAL; DORA PLAT e MUNICÍPIO DE OSASCO

MM Juiz de Direito: Dr. LUIS GUSTAVO ESTEVES FERREIRA

VOTO Nº 41931

AGRAVO DE INSTRUMENTO – DESPESAS CONDOMINIAIS – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DE AÇÃO DE COBRANÇA – REJEIÇÃO DA EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE – ALEGAÇÃO DE TERCEIRO DE NULIDADE E DEFEITO PROCESSUAL – Art. 18 do CPC – Ninguém pode pleitear em nome próprio direito alheio – Ausência de interesse processual e recursal. RECURSO NÃO CONHECIDO.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **Cícero José do Nascimento e Abner Kauã Sousa Nascimento**, nos autos do **cumprimento de sentença de ação de cobrança de cotas condominiais**, ajuizada por **Condomínio Residencial Vida Nova** contra **Maria José Lima Sousa**, impugnando a decisão reproduzida a fls. 526, que rejeitou a exceção de pré-executividade.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Agravado de Instrumento nº 2037940-91.2025.8.26.0000

Inconformados, alegam os agravantes, ex-companheiro e filho da requerida, que a ré tem diversos problemas de saúde, inclusive depressão, e que não tinha como compreender as consequências de uma citação ou intimação, sendo que somente tomaram conhecimento da ação já na fase de cumprimento de sentença. Dizem que se trata de único imóvel da requerida, tendo **Cícero** contribuído com as despesas condominiais no curso da relação conjugal, e único bem a ser herdado por **Abner Kauã**. Postularam, assim, a reforma da decisão, com a anulação dos atos processuais praticados sem o conhecimento dos recorrentes.

O recurso tramitou sem efeito suspensivo (fls. 546).

O condomínio apresentou resposta (fls. 553/558).

É o relatório.

Ressalte-se, por oportuno, a ausência de impedimento ao julgamento virtual, uma vez que na matéria posta em discussão descabe sustentação oral, conforme o art. 937, VIII do CPC.

O presente recurso não pode ser conhecido, pois os agravantes não têm interesse recursal, nos termos do art. 18 do CPC.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Agravado de Instrumento nº 2037940-91.2025.8.26.0000

Com efeito, as hipóteses de intervenção de terceiro no processo civil estão elencadas no Título III, do Livro III, do Estatuto Processual - artigos 119 a 129, não se enquadrando os recorrentes em quaisquer deles, especialmente porque são cabíveis na fase de conhecimento, enquanto este processo já se encontra em fase de cumprimento de sentença.

Ou seja, os agravantes não podem ser qualificados como sujeitos processuais ou partes pelo simples fato de que em algum momento hajam contribuído com as despesas condominiais do bem referido na petição inicial ou por ser filho da condômina, que como informado, está viva e não há notícia de que tenha sido interditada.

Assim, inexistente qualquer interesse dos recorrentes em alegar eventual defeito ou nulidade processual.

Nesse sentido, *mutatis mutandis*:

“CONDOMÍNIO - Ação de execução de título extrajudicial (despesas condominiais) - Embargos opostos por terceiro - Sentença de improcedência - Apelo da embargante - Reconhecimento, em cognição *ex officio*, da ilegitimidade da embargante - Impossibilidade de se pleitear direito alheio em nome próprio - Embargos extintos sem resolução do mérito - Apelação prejudicada e não conhecida.”¹

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão interlocutória que rejeitou a

1 TJSP - 29ª Câmara de Direito Privado - Apelação Cível 1034667-55.2023.8.26.0562 – Rel. Des. Carlos Henrique Miguel Trevisan - 31/01/2025.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Agravado de Instrumento nº 2037940-91.2025.8.26.0000

impugnação à penhora de direitos de posse da executada sobre o imóvel. Alegação de impossibilidade de penhora de imóvel de terceiros. Impossibilidade de defesa de interesse alheio em nome próprio. Art. 18, "caput", CPC. Penhora, ademais, que incidiu sobre os direitos da executada e não sobre o imóvel. Alegação de que o bem constrito seria impenhorável por constituir "bem de família". Sem razão. Impenhorabilidade é inoponível diante de execução de dívidas condominiais, dada a natureza *propter rem* da obrigação, conforme precedentes do STJ e desde E. TJSP. Inteligência do art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90. Ordem de preferência do art. 835 do CPC que não é a absoluta, porquanto a execução se faz em interesse do credor. Devedora que não indicou outros meios mais eficazes e menos onerosos para satisfação da dívida, como preceitua o art. 805, parágrafo único, do CPC. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.”²

“Agravado de Instrumento. Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Agravantes que buscam defender direito alheio em nome próprio. Impossibilidade. Inteligência do artigo 18, do Código de Processo Civil. Parcela do recurso que não pode ser conhecida. Ausência de violação à ordem esculpida pelo artigo 835, do Código de Processo Civil. Prévias tentativas infrutíferas de constrição patrimonial. Ordem, ademais, que é preferencial, e não obrigatória. Afastamento, por fim, da alegação no sentido de que o imóvel é bem de família e, portanto, impenhorável. Execução de despesas condominiais relativas ao próprio imóvel, circunstância que afasta a hipótese de impenhorabilidade. Inteligência do artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 8.009/90. Decisão mantida.

2 TJSP - 27ª Câmara de Direito Privado - Agravado de Instrumento 2004463-77.2025.8.26.0000 - Rel. Des. **Alfredo Attiê** - J. 31/01/2025.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
26ª Câmara de Direito Privado
Agravado de Instrumento nº 2037940-91.2025.8.26.0000

Recurso não provido, na parte conhecida.”³

Importante ressaltar, ademais, que, segundo consta a fls. 32/34 dos autos originários (processo nº 1023242-95.2015.8.26.0405), o imóvel está registrado apenas em nome de **Maria José Lima Sousa**, que se declarou solteira e adquiriu o bem em 20/04/1999, vindo a hipotecá-lo à Caixa Econômica Federal, tratando-se o débito condominial de dívida **proter rem**, ou seja, está garantido pela própria unidade condominial, que tem preferência à eventual partilha ou direito sucessório.

Postas essas premissas, **não se conhece** do recurso, nos termos acima enunciados.

Antonio (Benedito do) Nascimento
RELATOR

3 TJSP - 33ª Câmara de Direito Privado - Agravado de Instrumento 2334111-63.2024.8.26.0000 – Relª Desª **Ana Lucia Romanhole Martucci** – J. 12/11/2024.