



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000306343**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2377131-07.2024.8.26.0000, da Comarca de Piracicaba, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COLINAS DE PIRACICABA, é agravada MARIA CLAUDIA PERRONI.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 28 de março de 2025.

**SÁ DUARTE**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2377131-07.2024.8.26.0000**

**COMARCA: PIRACICABA**

**AGRAVANTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COLINAS DE PIRACICABA**

**AGRAVADO: MARIA CLAUDIA PERRONI**

**VOTO Nº 54.880**

**CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Cobrança de rateios condominiais – Penhora do imóvel da unidade devedora – Questão acobertada pela preclusão – Manutenção da construção da própria unidade, em conta a natureza da obrigação (propter rem) – Existência de cláusula resolutória expressa constante do título aquisitivo da devedora e da matrícula do imóvel que não impede a manutenção da construção – Agravo de instrumento provido.**

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão que, em sede de ação de cobrança de despesas de condomínio, na fase de cumprimento do acordo homologado em juízo, deferiu a penhora apenas dos direitos da devedora sobre o imóvel.

Alega o agravante que a decisão atacada não observou o que já havia sido decidido sobre a penhora do próprio imóvel gerador do débito condominial, aptoº 12, bloco 45, matrícula nº. 56046, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba, conforme decisão de 17.09.2015, cf. fls. 80/83. Relata que a impugnação ofertada pela agravada à penhora foi afastada (fls. 124/125 e 154/158), operando-se a preclusão a respeito. Aduz que a cláusula resolutória prevista no título aquisitivo da agravada, não impede a penhora do imóvel, pois a compra e venda já foi registrada, evidente que a agravada é proprietária do imóvel constrito. Além disso, essa cláusula resolutiva só teria efeito em caso de inadimplemento, o que não ocorreu, ou estaria prescrito, na medida em que os vencimentos

tiveram início em 2007, com duração de 25 meses, encerradas em setembro de 2009, ou seja, há mais de 14 anos. Pede a reforma da decisão para que seja mantida a penhora do imóvel e não apenas dos direitos aquisitivos da devedora agravada.

Decorreu *in albis* o prazo para contraminuta.

É o relatório.

A pretensão recursal merece acolhida.

De fato, de acordo com o termo de penhora de fl. 85, não há mais que se cogitar da penhora dos direitos aquisitivos da embargada sobre o imóvel em questão. Inclusive, a impugnação que ela apresentou à época ficou adstrita à alegação de bem de família e não, propriamente, a que o imóvel não mais lhe pertencia por operada a cláusula resolutória expressa constante do seu título aquisitivo, conforme a matrícula imobiliária.

Nesse cenário, por certo que o D. Juízo “a quo” não pode retroceder, em prejuízo do credor agravante, sobretudo porque nada consta no registro do imóvel que a cláusula resolutória expressa operou seus efeitos por conta de inadimplemento da adquirente.

Demais disso, cumpre também considerar que a dívida exigida pelo agravante é do próprio imóvel (*propter rem*), independente de quem seja seu proprietário, de modo que a decisão atacada não pode mesmo sobreviver.

Isto posto, voto pelo provimento do agravo para, reformando a decisão atacada, reafirmar a validade da penhora sobre o imóvel já lavrada nos autos.

**SÁ DUARTE**, Relator