



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000315924

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2070070-37.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante JORDETE SARAIVA BRAGA, é agravado CONDOMÍNIO CHÁCARA SANTANNA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2070070-37.2025.8.26.0000

Processo originário nº 1018984-17.2020.8.26.0001

Agravante: Jordete Saraiva Braga

Agravado: Condomínio Chácara Santanna

Comarca: São Paulo

Juiz (a): Ana Claudia Dabus Guimarães e Souza

Voto nº 11664

Execução de contribuições condominiais – Decisão que determinou a penhora do imóvel gerador do débito – Execução que se processa no interesse do credor – Excesso de penhora não configurado – Agravante que oferece em substituição outros imóveis – Inviabilidade – Ausência de concordância do credor – Natureza da dívida que justifica a penhora original, efetivada sobre o imóvel gerador dos débitos – Executada que possui outros imóveis em seu patrimônio – Apenas o de menor valor pode ser considerado bem de família – Artigo 5º, parágrafo único, da Lei nº 8.009/90 – Agravo não provido.

1 – Agravo de instrumento contra decisão proferida no âmbito de ação de execução de contribuições condominiais, que determinou a penhora do imóvel gerador do débito.

A agravante aduz, em suma, que o bem é de família, portanto impenhorável. Afirma o excesso de penhora, em vista da comparação entre o valor da dívida e o valor do bem. Busca a substituição da penhora. Com base em tais argumentos, pleiteia a concessão de efeito suspensivo e, ao final, o provimento do recurso.

É o relatório.

2 – O recurso não tem provimento.

A decisão combatida determinou a penhora do imóvel gerador dos débitos condominiais. A executada agravante ofereceu, em substituição, outros bens imóveis (matrículas p. 76/83).

É certo que a execução deve se desenvolver pelo meio menos gravoso para o executado, mas deve ser direcionada à satisfação do crédito perseguido na execução.

Lembre-se que a dívida condominial é *propter rem*, o que significa que a garantia do débito se assenta sobre a própria coisa, ou seja, sobre o imóvel gerador dos débitos, objeto da penhora efetivada. A dívida é *propter rem*, e o imóvel constrito é aquele gerador do débito condominial.

Anote-se, por fim, que o art. 847 do Código de Processo Civil permite a substituição da penhora, desde que não haja prejuízo para o exequente. No caso, o deferimento apenas estenderia a execução, não alcançando sua plena satisfação.

O exequente, inclusive, sequer se manifestou acerca dos pedidos de substituição, não demonstrando interesse na substituição da penhora.

Além disso, segundo o artigo 797 do Código de Processo Civil, a execução deve ser realizada no interesse do credor, visando a efetiva satisfação do crédito.

Nesse sentido, precedentes desta Câmara:

PROCESSUAL CIVIL - Ação de cobrança de despesas condominiais julgada procedente - Fase de cumprimento - Decisão de primeiro grau que indefere pedido de penhora dos direitos que a executada tem sobre o imóvel gerador do débito - Agravo interposto pelo exequente - Execução que se realiza no interesse do credor - Desnecessidade de esgotamento da busca por outros bens penhoráveis - Ordem legal do artigo 835 do Código de Processo Civil que não é taxativa - Meios menos onerosos para satisfação do crédito não apontados pela executada (Código de Processo Civil, artigo 805, parágrafo único) - Deferimento da penhora requerida - Agravo provido (AI 2037490-85.2024.8.26.0000; Rel. Carlos Henrique Miguel Trevisan; 29ª Câmara de Direito Privado; j. 17/04/2024).

Agravo de Instrumento. Execução de Título Extrajudicial. Débito condominial. Decisão agravada que deferiu a penhora sobre os direitos havidos sobre o imóvel gerador da dívida. Irresignação dos executados. Inadmissibilidade. A dívida em questão decorre de despesas condominiais, tratando-se, pois, de obrigação que tem natureza propter rem. Outrossim, a ordem de penhora prevista no art. 835 do CPC não é de caráter absoluto, devendo ser aplicada no caso concreto, de modo a equalizar os interesses do credor, no que tange à eficiência da execução, e do

devedor, relativamente à menor onerosidade referida no art. 805 do diploma processual. Em se tratando de dívida gerada pelo próprio imóvel, natural que antes de mais nada se pretenda a penhora sobre o próprio bem. Tampouco pode deixar de ser considerado que os executados, ora agravantes, sequer cogitaram do oferecimento de outros bens à penhora. [...] (AI 2218757-87.2024.8.26.0000; Rel. Neto Barbosa Ferreira; 29ª Câmara de Direito Privado; j. 30/08/2024).

Em relação ao alegado excesso de penhora, anoto que o valor da dívida segue sendo reajustado, bem como acrescido de juros e das prestações que vencem no curso da lide.

Por outro lado, sequer foi realizada avaliação do imóvel nos autos, evidenciando a suposta desproporção afirmada no recurso.

No tocante a alegação de impenhorabilidade, cabe destacar que a agravante possui mais imóveis em seu patrimônio, que inclusive ofereceu em substituição, e pretende que aquele em que reside seja considerado impenhorável, mesmo não sendo o de menor valor.

No entanto, assim dispõe o artigo 5º, caput e parágrafo único, da Lei 8009/90: *Para os efeitos de impenhorabilidade, de que trata esta lei, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar*

para moradia permanente. (...) Na hipótese de o casal, ou entidade familiar, ser possuidor de vários imóveis utilizados como residência, a impenhorabilidade recairá sobre o de menor valor, salvo se outro tiver sido registrado, para esse fim, no Registro de Imóveis e na forma do art. 70 do Código Civil.

Não há nenhuma observação neste sentido na matrícula do imóvel que, portanto, não pode ser considerado como bem de família para fins de impenhorabilidade.

Não se descarta, em outra oportunidade, a substituição da penhora, mas para tanto a agravante deve trazer elementos de convencimento do condomínio exequente.

3 – Diante do exposto, proponho o improvimento do agravo.

MÁRIO DACCACHE
Relator