



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000315427

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2071866-63.2025.8.26.0000, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é agravante REGINALDO PEREIRA DE FIGUEIREDO, é agravado CONDOMÍNIO ESTADOS UNIDOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

COMARCA: **SÃO BERNARDO DO CAMPO**
AGRAVANTE: **REGINALDO PEREIRA DE FIGUEIREDO**
AGRAVADOS: **CONDOMÍNIO ESTADOS UNIDOS**

VOTO N.º 27.081

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. Decisão interlocutória que rejeitou o pedido de reconhecimento da impenhorabilidade do bem de família. Gratuidade da justiça. Ausência de apreciação pelo Juízo a quo. Deferimento somente para fins recursais, sob pena de supressão de instância. Insurgência do executado. 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. Devedor 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.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto contra decisão proferida ação de execução de título extrajudicial, envolvendo despesas condominiais, que às fls. 239/240, dos autos n. 1019592-38.2021.8.26.0564 indeferiu o pedido de reconhecimento da impenhorabilidade formulado pelo executado.

Agrava o executado pretendendo a reforma da decisão, insistindo na impenhorabilidade do bem de família que recaí sobre o dos direitos aquisitivos do imóvel objeto de penhora, local onde reside com sua família, ressaltando que há meios menos gravosos para a satisfação do crédito. Pugna pela reforma da decisão. Requer concessão da gratuidade da justiça e concessão do efeito suspensivo.

O recurso é cabível, nos termos do art. 1.015, parágrafo único, do CPC/2015, é tempestivo, sendo dispensado o preparo para fins de processamento.

Desnecessária a contraminuta.

É O RELATÓRIO.

O recurso não comporta provimento.

Cuida-se de ação de execução de título executivo extrajudicial, envolvendo despesas condominiais.

A decisão recorrida rejeitou o pedido de reconhecimento da impenhorabilidade do bem de família, nos seguintes termos (fls. 40/41):

(...)

No caso dos autos, o exequente requereu a penhora do objeto da matrícula nº.49.891 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

A executada, no entanto, alega que utiliza referido imóvel para moradia permanente, tratando-se, desta forma, de bem de família, e sendo, portanto, impenhorável.

No entanto, compulsando os autos, observo que a presente execução foi promovida para a cobrança de cotas condominiais relativas a o bem a que se pretende a penhora, de modo que é inoponível a impenhorabilidade do bem de família, já que se trata de dívida “propter rem”.

(...)

Assim, indefiro o pedido de reconhecimento da impenhorabilidade formulado.

No mais, manifeste-se a parte exequente, no prazo de 10 (dez) dias, informando se têm interesse na designação de audiência de conciliação a ser realizada junto a um dos CEJUSC instalados nesta Comarca.

Ultrapassado o prazo, tornem conclusos.

Intimem-se. Cumpra-se.

São Bernardo do Campo, 13 de fevereiro de 2025.

A decisão deve ser mantida.

No que concerne ao preparo, tendo em vista que o pedido de justiça gratuita não foi analisado na origem ainda, resta dispensado para fins de análise do recurso, sob pena de supressão de instância.

Pois bem.

É perfeitamente lícito o pedido de penhora de direitos sobre o imóvel gerador dos débitos formulado pelo Condomínio exequente, sendo escusado recordar que a ordem de penhora prevista nos incisos do art. 835 não é absoluta, uma vez que a execução se faz no interesse do credor e pode ser flexibilizada em razão da própria norma contida no § 1º do mesmo dispositivo.

Ademais, frisa-se que o executado não indicou qualquer outro bem à penhora, ônus que lhe incumbia, nos termos do art. 805, parágrafo único, do CPC, não se prestando a proposta de acordo de fls. 229/231 (que não foi aceita pelo exequente e tampouco satisfaz todo débito da execução) a suprimir a indicação não realizada.

Por fim, a caracterização do imóvel penhorado como bem de família não teria o condão de socorrer a agravante *in casu*, haja vista que a impenhorabilidade do bem de família não é oponível quando se tratar de débito gerado pelo próprio imóvel, a exemplo das taxas condominiais.

Nesse sentido é a inteligência do art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90, bem como da jurisprudência pacífica do Superior Tribunal de Justiça:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COPROPRIEDADE. POSSE EXCLUSIVA. OBRIGAÇÃO INDENIZATÓRIA. OBRIGAÇÃO DE PAGAR ALUGUEL PELO USO EXCLUSIVO DO BEM. DESPESAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. INADIMPLÊNCIA. AFASTAMENTO. IMPENHORABILIDADE DO

BEM DE FAMÍLIA.

1. Ação de arbitramento de aluguel cumulada com cobrança proposta por coproprietário que não exerce a posse.
2. O propósito recursal consiste em definir a possibilidade de penhora de imóvel, em regime de copropriedade, quando é utilizado com exclusividade, como moradia pela família de um dos coproprietários, o qual foi condenado a pagar alugueres devidos em favor do coproprietário que não usufrui do imóvel.
3. Segundo o disposto no art. 1.315, do Código Civil, o coproprietário é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa e a suportar os ônus a que estiver sujeita.
- 4. É dominante a jurisprudência no STJ que a natureza propter rem da obrigação afasta a impenhorabilidade do bem de família.** Precedentes.
5. Constituem determinantes da obrigação de natureza propter rem: a vinculação da obrigação com determinado direito real; a situação jurídica do obrigado; e a tipicidade da conexão entre a obrigação e o direito real.
6. A primazia da posse sobre a forma de exercício da copropriedade e a vedação do enriquecimento ilícito são dois fatores que geram dever e responsabilidade pelo uso exclusivo de coisa comum. Precedentes.
7. A posse exclusiva (uso e fruição), por um dos coproprietários, é fonte de obrigação indenizatória aos demais coproprietários, porque fundada no direito real de propriedade.
8. A obrigação do coproprietário de indenizar os demais que não dispõe da posse, independe sua declaração de vontade, porque, decorre tão somente da cotitularidade da propriedade.
9. Recurso especial conhecido e não provido. (REsp n. 1.888.863/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, relatora para acórdão Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 10/5/2022, DJe de 20/5/2022.)

mesma orientação é esposada pela jurisprudência deste E.

TJSP:

Cobrança de despesas condominiais. R. sentença de AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Despesas de condomínio. Insurgência contra a decisão que rejeitou a impugnação à penhora oferecida pelos devedores. Impenhorabilidade. Bem de família. Rejeição. Obrigação de natureza propter rem. Impenhorabilidade de bem de família que não pode ser oponível em processo que envolve obrigações decorrentes de despesas de condomínio. Regra de exceção prevista no art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90 c.c. art. 1.715 do CC. Precedentes do C. STJ e deste E. TJ/SP. Direito à moradia digna previsto no Estatuto do Idoso que não isenta os devedores de cumprirem a obrigação de pagar sua cota parte do rateio das despesas condominiais. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2014945-26.2021.8.26.0000; Relator (a): Carmen Lucia da Silva; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/06/2021; Data de Registro: 21/06/2021)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DESPESAS CONDOMINIAIS CUMPRIMENTO SENTENÇA
PENHORA IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA SUPOSTA
IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA DESCABIMENTO
INTELECÇÃO DO ART. 3º, INC. IV, DA LEI Nº 8.009/90
NECESSIDADE. Dívida de natureza "propter rem". Cláusulas
relativas à impenhorabilidade que não podem ser opostas ao
condomínio RECURSO DESPROVIDO.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2201754-90.2022.8.26.0000;
Relator (a): Antonio Nascimento; Órgão Julgador: 26ª Câmara de
Direito Privado; Foro de Piracicaba - 4ª Vara Cível; Data do
Julgamento: 19/09/2022; Data de Registro: 19/09/2022)

Nada, portanto, a reparar na r. decisão *a quo*, a qual deve
ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

ALFREDO ATTÍE
Relator