



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000320502

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1166866-69.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante REINALDO WOLFF (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CONDOMÍNIO E EDIFÍCIO LERNE´S.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1166866-69.2023.8.26.0100

26ª Câmara de Direito Privado

Apelante: Reinaldo Wolff

Apelado: Condomínio e Edifício Lerne's

Comarca: São Paulo

Juíza: Ana Laura Correa Rodrigues

Voto nº 32290

Condomínio. Embargos de terceiro. Sentença de improcedência. Apelo do embargante. Prescrição intercorrente. Inocorrência. Processo que em nenhum momento ficou paralisado ou suspenso por mais de 5 anos. Ausência de inércia do exequente. Promoção de diligências para a satisfação do crédito. Inaplicabilidade da atual redação do § 4º, do art. 921, do CPC, ao caso. Irretroatividade da Lei 14.195/2021. A responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais decorre da relação jurídica material com o imóvel, independentemente do registro do compromisso de compra e venda. Inexiste nulidade na ausência de intimação do embargante, que não integrava o incidente de cumprimento de sentença. A oposição dos presentes embargos pelo atual proprietário do imóvel supre a necessidade de intimação, afastando a alegada nulidade, tendo em vista que a finalidade da intimação é dar ciência da penhora, e isso o embargante já tem. Demonstrado que a ocupação eventual do imóvel pelo condomínio ocorreu para preservar a coletividade condominial, diante do abandono do bem, e não em caráter de posse plena. Sentença mantida. Verba honorária aumentada. Apelo desprovido.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Reinaldo Wolff, em razão da r. sentença (fls. 275/278), que julgou improcedente os embargos de terceiro. Em razão da sucumbência, o embargante foi condenado ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa, observada a justiça gratuita concedida ao embargante (fls. 199).

Inconformado, apela o embargante (fls. 281/292), alegando, preliminarmente, a ocorrência de prescrição intercorrente, na medida que o título executivo judicial em que se funda a presente ação data de 05 de novembro de 2015 (fl.05/08); enquanto a penhora levada a efeito nas fls. 87/89,

data de 15 de março de 2023; ou seja, sete anos e quatro meses depois da r. sentença exequenda, bem como a concessão de efeito suspensivo ao presente recurso. No mérito, aduz, em síntese, que: o embargante adjudicou o imóvel em 13/02/2023, tornando-se proprietário do bem antes da penhora realizada em 15/03/2023; a constrição judicial sobre o imóvel afronta o direito de propriedade assegurado pelo art. 1.228 do Código Civil e a proteção do terceiro adquirente de boa-fé, nos termos do art. 674 do CPC; o adquirente de imóvel não responde pelos débitos condominiais anteriores à aquisição do bem quando demonstrada a ausência de posse, uso ou fruição; ficou comprovado, por meio da ata de assembleia condominial de 31/03/2009, que o imóvel estava sob a administração e fruição do próprio Condomínio, que detinha a posse direta no período correspondente aos débitos em cobrança. Assim, pugna pela reforma da r. sentença.

Recurso tempestivo, sem recolhimento da respectiva taxa de preparo, tendo em vista que o embargante é beneficiário da justiça gratuita (fls. 199) e objeto de contrarrazões (fls. 313/317).

Não houve oposição à realização do julgamento virtual (Resolução n.º 549/2011 do Órgão Especial deste Tribunal, alterada pela Resolução n.º 772/2017).

É o relatório.

Alega o embargante que seu pai, falecido em 17 de janeiro de 2001, adquiriu o imóvel objeto da ação de cobrança de condomínio em 2 de abril de 1969, por meio de instrumento particular de compra e venda, sem outorga de escritura, de David Lerner e Rosa Haberber Lerner, falecidos em 25 de fevereiro de 1974 e 4 de novembro de 1979, respectivamente. Afirma que interpôs ação de adjudicação compulsória e, por sentença, a titularidade do imóvel sito à Rua Augusta, n.º 2676, apto 173, foi conferida ao ora embargante, em data de 13 de fevereiro de 2023; enquanto a penhora foi levada a efeito em 15 de março de 2023. Declara que não foi intimado da penhora. Aduz que houve prescrição intercorrente.

O MM. Juízo da origem julgou os embargos de terceiro improcedentes.

Primeiramente, rejeita-se o requerimento de atribuição de efeito suspensivo à apelação interposta pelo embargante, pois o recurso em questão já se encontra em fase de julgamento, de sorte que, a esta altura do processo, mostra-se prejudicada a pretensão de suspensão dos efeitos da sentença recorrida até a apreciação do apelo.

Outrossim, rejeita-se a preliminar de prescrição intercorrente.

A prescrição intercorrente não se configura pelo simples decurso do tempo, tendo que se verificar também a inércia do credor em relação ao feito, o que não aconteceu na espécie.

Nesse sentido, menciona-se precedente desta E. Câmara:

LOCAÇÃO DE IMÓVEL. Cumprimento de Sentença. Decreto de extinção. Documentos juntados pela apelante. Benefícios da Justiça gratuita concedidos. **Prescrição intercorrente. Inocorrência. Ausência de inércia da exequente. Promoção de diligências para a satisfação do crédito. Prescrição afastada.** Sentença anulada para determinar o regular andamento da execução. Recurso provido.

(TJSP; Apelação Cível 0122231-64.2007.8.26.0008; Relator (a): Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/11/2024; Data de Registro: 28/11/2024)

Não se desconhece que, de fato, a Lei nº 14.195/2021 modificou o art. 921 do CPC, fixando o termo inicial da prescrição intercorrente no dia em que o exequente teve ciência da primeira tentativa infrutífera de localização do devedor ou bens penhoráveis.

Dispõe o artigo 921 do CPC, com redação alterada pela Lei nº 14.195 de 26/08/2021:

Art. 921. Suspende-se a execução:

[...]

III - quando não for localizado o executado ou bens penhoráveis;

(Redação dada pela Lei nº 14.195, de 2021) [...]

§ 1º Na hipótese do inciso III, o juiz suspenderá a execução pelo prazo de 1 (um) ano, durante o qual se suspenderá a prescrição.

§ 2º Decorrido o prazo máximo de 1 (um) ano sem que seja localizado o executado ou que sejam encontrados bens penhoráveis, o juiz ordenará o arquivamento dos autos.

[...]

§ 4º O termo inicial da prescrição no curso do processo será a ciência da primeira tentativa infrutífera de localização do devedor ou de bens penhoráveis, e será suspensa, por uma única vez, pelo prazo máximo previsto no § 1º deste artigo. (Redação dada pela Lei nº 14.195, de 2021)

Antes dela, o termo inicial da prescrição intercorrente era o fim do prazo de um ano a partir da suspensão da execução.

Ora, embora a Lei nº 14.195/21 produza efeitos imediatos, não o faz de forma retroativa, devendo respeitar os atos e fatos havidos na vigência da lei anterior, que perdurou até a data de sua publicação, em 26/08/2021.

Com efeito, os fatos ocorridos nos presentes autos não podem ser alcançados pelos efeitos da legislação posterior, sob pena de violação da garantia constitucional à irretroatividade das leis.

Desta forma, não se aplica, *in casu*, o início de contagem do prazo prescricional a partir da tentativa de bloqueio infrutífera.

Nesse sentido, mencionam-se precedentes desta E. Câmara:

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EDUCACIONAIS. Ação Monitória. Cumprimento de Sentença (Acordo). Decreto de extinção. **Prescrição intercorrente. Inocorrência. Inaplicabilidade da atual redação do § 4º, do art. 921 do CPC, ao caso. Irretroatividade da Lei 14.195/2021. Ausência de inércia da exequente. Promoção de diligências para a satisfação do crédito. Prescrição afastada.** Sentença anulada para determinar o regular andamento da execução. Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 1000489-33.2013.8.26.0691; Relator (a): Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Buri - Vara Única; Data do Julgamento: 21/09/2023; Data de Registro: 21/09/2023)

Agravo de Instrumento. Serviços educacionais. Cumprimento de

sentença. Exceção de pré-executividade. **Prescrição intercorrente. Rejeição. Prazo de prescrição da ação de cinco anos. Não incidência do atual § 4º, do art. 921 do CPC, ao caso. Irretroatividade da Lei 14.195/2021. Inércia não caracterizada. Não escoamento do prazo prescricional.** Precedentes jurisprudenciais. Decisão mantida. Recurso desprovido. Como posto na r. decisão agravada, sequer houve inércia da exequente. Iniciada a fase executiva, não houve abandono, já que a credora empregou todas as diligências necessárias para a constrição patrimonial, de modo que não pode ser penalizada pela demora decorrente da prestação jurisdicional. Em que pese os termos do atual § 4º, do art. 921, do CPC, deve ser observado o princípio da irretroatividade legal. Nesse passo, nada obstante resultado negativo diante do pedido de penhora de ativos financeiros em 09/04/2015, não há como admitir aplicação retroativa da Lei nº 14.195/2021.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2294750-10.2022.8.26.0000; Relator (a): Kioitsi Chicuta; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 27/02/2023; Data de Registro: 27/02/2023)

Apelação cível. Execução fundada em contrato locatício. Sentença de extinção do feito, com base na ocorrência de prescrição intercorrente. Apelação da parte exequente, a qual não se manteve inerte na busca de bens penhoráveis da parte executada. Prescrição não consumada. Tese fixada pelo C. Superior Tribunal de Justiça em IAC no REsp nº 1.604.412/SC. **Prazo prescricional que teve início em data anterior à alteração legislativa promovida pela Lei nº 14.195/2021 ao art. 921 do Código de Processo Civil. Alteração legislativa que não pode produzir efeitos retroativos, sendo inaplicável ao caso em análise.** Recurso provido.

(TJSP; Apelação Cível 1011100-23.2015.8.26.0320; Relator (a): Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Limeira - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/02/2024; Data de Registro: 05/04/2024)

Assim, impõe-se, na espécie, observância à antiga redação do § 4º do art. 921 do CPC, que dispunha:

Art. 921. Suspende-se a execução:

[...]

III - quando o executado não possuir bens penhoráveis;

[...]

§ 1º Na hipótese do inciso III, o juiz suspenderá a execução pelo prazo de 1 (um) ano, durante o qual se suspenderá a prescrição.

[...]

§ 4º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem manifestação do exequente, começa a correr o prazo de prescrição intercorrente.

Superadas as preliminares, passa-se à análise do mérito.

Pois bem. É pacífico o entendimento de que a obrigação condominial possui natureza *propter rem*, vinculando-se diretamente ao imóvel.

O dever de adimplir as despesas condominiais decorre do uso e fruição do bem, sendo irrelevante, para esse fim, o registro formal da titularidade no cartório de imóveis.

Em hipóteses como a presente, quando há compromisso de compra e venda não registrado, a responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais pode recair tanto sobre o promitente-vendedor quanto sobre o promitente-comprador, a depender da relação jurídica concreta.

No caso, o embargante já detinha relação jurídica com o imóvel, tanto que promoveu a adjudicação compulsória, o que reforça sua responsabilidade pelo débito condominial.

Ademais, quanto à alegada nulidade da penhora por ausência de intimação, tal argumento não se sustenta.

O embargante não era parte do cumprimento de sentença e, portanto, não lhe cabia ser intimado do ato construtivo.

Ademais, como bem mencionado pelo MM. Juízo da origem, os antigos possuidores do bem, Arno Wolff e sua esposa, tiveram reconhecida sua ilegitimidade passiva no processo, tornando inócua qualquer intimação a eles dirigida.

Outrossim, a oposição dos presentes embargos pelo atual proprietário do imóvel supre a necessidade de intimação, afastando a alegada nulidade, tendo em vista que a finalidade da intimação é dar ciência da penhora, e isso o embargante já tem.

Cumpra ainda ressaltar que os embargos de terceiro não constituem meio processual adequado para questionar a penhora de imóvel cujas obrigações condominiais são indissociáveis do bem.

O próprio imóvel é a garantia do pagamento das cotas devidas, sendo descabida a tentativa do embargante de afastar a constrição sob o argumento de que não era formalmente parte no processo original.

Nesse sentido, menciona-se precedente deste E. Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE COBRANÇA. INCIDENTE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EMBARGOS DE TERCEIRO. **Constrição de bem imóvel gerador das despesas condominiais com superveniente adjudicação pelo condomínio exequente, ora embargado. Impossibilidade de acolhimento dos embargos de terceiro para desconstituição da indisponibilidade imposta a bem imóvel. Obrigação de natureza propter rem que vincula o imóvel como garantia da dívida. Constrição regular que deve prevalecer.** Sentença mantida. Recurso desprovido.

(TJSP; Apelação Cível 1001291-12.2023.8.26.0002; Relator (a): Dimas Rubens Fonseca; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/01/2025; Data de Registro: 23/01/2025)

Despesas condominiais. Ação de execução de título extrajudicial. Firmou-se no E. Superior Tribunal de Justiça o entendimento de que a responsabilidade pelas despesas condominiais pode recair tanto sobre o promitente vendedor, quanto sobre o promissário comprador, mas será exclusivamente deste se houver comprovação de que se imitiu na posse e de que ao condomínio foi dada ciência inequívoca da transação, como no caso vertente. Recurso Especial Repetitivo nº 1.345.331/RS (Tema 886). Diante da patente ilegitimidade passiva da alienante do imóvel, não se justifica sua inclusão no polo passivo. **Não obstante, é possível a penhora da própria unidade geradora do débito, independentemente de o proprietário constar do polo passivo, uma vez que as obrigações condominiais, conforme assentado entendimento jurisprudencial, têm natureza propter rem, que vincula à dívida a própria unidade condominial, constituindo esta a principal garantia de adimplemento do débito.** Recurso parcialmente provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2222223-89.2024.8.26.0000;
Relator (a): Gomes Varjão; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito
Privado; Foro Central Cível - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento:
18/12/2024; Data de Registro: 19/12/2024)

Por fim, a alegação de que, à época da constituição do débito, o condomínio possuía a posse direta do imóvel igualmente não merece acolhida.

Observa-se da ata de Assembleia Geral Ordinária que, ante o abandono da unidade e a infestação de baratas e pulgas, o imóvel teve que ser aberto, limpo e desinfestado, bem como foi autorizado aos condôminos guardar por pouco tempo algum objeto (fls. 285).

Com efeito, demonstrado que a ocupação eventual do imóvel pelo condomínio ocorreu para preservar a coletividade condominial, diante do abandono do bem, e não em caráter de posse plena.

Assim, seria injustificável onerar todos os condôminos com os encargos condominiais de uma unidade autônoma em detrimento da coletividade.

Destarte, deve ser mantida a r. sentença.

Diante da sucumbência recursal, majoro os honorários advocatícios devidos pelo embargante ao patrono do embargado de 10% para 12% (art. 85, § 11, do CPC).

Por fim, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional ventilada nos autos, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim.

Ante o exposto, **nego provimento** à apelação.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator