



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000321041

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2060680-43.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que são agravantes ESPÓLIO CARLOS ALBERTO DIAS GAMEIRO (ESPÓLIO), CRISTIAN MARCELO GAMEIRO, CARLOS AUGUSTO GAMEIRO e SUELI APARECIDA GAMEIRO, é agravado CONDOMINIO EDIFICIO MARISE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso, com observação. V.U.**, de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 31 de março de 2025.

HUGO CREPALDI
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2060680-43.2025.8.26.0000

Comarca: Campinas

Agravantes: Sueli Aparecida Gameiro e Espólio de Carlos Alberto Dias Gameiro (rep pelos herdeiros filhos Cristian Marcelo Gameiro e Carlos Augusto Gameiro e viúva Sueli).

Agravado: Condomínio Edifício Marise

Voto nº 38.620

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE COBRANÇA – Despesas condominiais – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Insurgência contra a decisão que, para apreciação do pedido de gratuidade formulado pelos herdeiros do espólio, i) determinou a apresentação dos documentos indicados, e ii) rejeitou a impugnação à penhora, determinando o prosseguimento da execução – GRATUIDADE – Benesse já deferida aos agravantes pelo Juízo a quo às fls. 296 – NÃO INTIMAÇÃO PESSOAL DOS CODEVEDORES QUANTO AO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Impossibilidade de defender direito alheio em nome próprio – Artigo 18 do CPC – CONSIDERAÇÃO DOS VALORES DEPOSITADOS PELOS EXECUTADOS – Cabimento – Depósitos realizados sem autorização judicial – Desconhecimento da existência dos valores pelo condomínio – Com a ciência, contudo, não se opôs ao abatimento dos valores depositados, desconsiderados os descritos em duplicidade – IMPENHORABILIDADE DO IMÓVEL POR SE TRATAR DE BEM DE FAMÍLIA – Proteção inaplicável em caso de cobrança de dívida condominial do próprio imóvel – Inteligência do art. 3º, IV, da Lei 8.009/90 – Negado provimento, com observação.

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por
ESPÓLIO DE CARLOS ALBERTO DIAS GAMEIRO e SUELI APARECIDA

nos autos da ação de cobrança, ora em fase de cumprimento de sentença, que lhes move **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARISE**, objetivando a reforma da decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Campinas, Dr. Lucas Pereira Moraes Garcia, que, para apreciação do pedido de gratuidade formulado pelos herdeiros do **ESPÓLIO**, i) determinou a apresentação dos documentos indicados, e ii) rejeitou a impugnação à penhora, determinando o prosseguimento da execução (fls. 461/463 e 474).

Sustentam os recorrentes que a gratuidade processual já foi concedida ao **ESPÓLIO** às fls. 296, razão pela qual contraditória a solicitação de documentos, ante a ocorrência de preclusão. Dizem inexistir elementos que justifiquem a revisão da benesse, o que evidenciaria a arbitrariedade da determinação.

Aduzem que os co-devedores (espólios de *Augusto da Silva Gameiro, Ester Rodrigues Gameiro e Airton Dias Gameiro*) não teriam sido intimados pessoalmente acerca do cumprimento de sentença (sem advogados desde a fase de conhecimento), o que também ensejaria a nulidade dos atos processuais, com retorno do feito ao 1º Grau para realização das intimações.

Afirmam existir excesso de execução, pois não teria havido dedução dos valores que depositaram em Juízo, não tendo o magistrado de 1º Grau se manifestado sobre os depósitos, requerendo seja consignada a necessidade de considerá-los na apuração do débito exequendo.

Defendem a impenhorabilidade do imóvel, pois seria bem de família, servindo de moradia à viúva **SUELI**.

Recurso tempestivo e acompanhado de documentos, tramitou sem a concessão do efeito suspensivo pleiteado.



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Dispensada a contraminuta, os autos foram encaminhados para julgamento.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Quanto à determinação de juntada de documentos para apreciação do pedido de gratuidade processual formulado, tem-se que o próprio Juízo deferiu a benesse às fls. 296, estando preclusa a discussão.

Não se olvide que *“a preclusão é instituto fundamental para o bom desenvolvimento do processo, sendo uma das principais técnicas para a estruturação do procedimento, e, pois, para a delimitação das regras que compõem o formalismo processual. (...) De acordo com o princípio da preclusão, o procedimento não deve ser interrompido ou embaraçado (ou, ao menos, as interrupções e os embaraços devem ser reduzidos ao mínimo inevitável). Deve-se caminhar sempre avante, de forma ordenada e prova: não se admite o retorno para etapas processuais já ultrapassadas;”* (Fredie Didier Jr., *In “Curso de Direito Processual Civil”, v. 1, 14ª ed., Juspodivm, pp. 306/307*).

E justamente com essa finalidade de fazer o processo caminhar, a preclusão é oponível não só às partes, mas também ao juiz, a quem é vedada a reapreciação de questão já decidida (art. 505, *caput*, do CPC).

Assim, inviável a discussão acerca da concessão da gratuidade aos executados, já deferida às fls. 296.

Destaco, todavia, que a confusão foi causada

pelos próprios executados, que, apesar do deferimento da benesse, formularam novo pedido na impugnação de fls. 406/451.

Assim, ante a concessão da gratuidade pelo Juízo de 1º Grau, deve ser afastada a parte da decisão agravada que requereu a apresentação de documentos para análise da questão.

Quanto à alegação de ausência de intimação pessoal dos codevedores no cumprimento de sentença, anoto que não cabe aos recorrentes pleitear direito alheio em nome próprio, nos termos do disposto no art. 18 do CPC, de forma que não tem eles legitimidade para requerer a nulidade de questão relativa a terceiro.

De se observar, de toda forma, como bem pontuado pelo magistrado *a quo* às fls. 268/270, que, tratando-se de obrigação solidária (todos coproprietários do imóvel devedor junto ao exequente), pode o credor promover ou dar prosseguimento à execução contra qualquer deles, inexistindo nulidade.

A alegação de excesso de execução pela não dedução dos valores depositados pelos réus **CARLOS ALBERTO** e **SUELI** também não merece ser acolhida, já que os depósitos foram efetuados sem qualquer autorização judicial e a maioria após o trânsito em julgado da sentença (em 25/11/2013, fls. 77 da ação de conhecimento).

Dessa forma, não tinha o exequente conhecimento dos depósitos, não se podendo esperar que descontasse os valores dos seus cálculos. Contudo, assim que soube se manifestou concordando com o abatimento dos valores depositados do total devido, conforme se verifica da leitura das fls. 256/263 e 455/460.

Ainda, razão assiste ao condomínio ao impugnar

o saldo total depositado, eis que os comprovantes de fls. 82 e 83 são cópias do de fls. 81, tratando-se de um único depósito de R\$ 400,00 efetuado em 18/02/2014, de modo que os depósitos perfazem o total de R\$ 4.200,00 (realizados em 01/07, 01/08, 02/10 e 04/11/2013 e 23/01, 17/02, 18/03, 23/04, 02/06, 26/06 e 08/09/2014, fls. 57, 62, 75/76, 80/81, 84/87 e 89 da origem).

Inexistindo, então, discussão quanto à dedução dos valores depositados pelos executados e desconsiderando-se os comprovantes apresentados em duplicidade, possível o levantamento, pelo credor, do total depositado, com consequente adequação do crédito exequendo e prosseguimento da execução.

Por fim, descabida a tese de impenhorabilidade do imóvel gerador do débito por servir de moradia à executada **SUELI**. Isso porque o artigo 3º, inciso IV, da lei 8.009/90 é expresso ao dispor que a impenhorabilidade não é oponível em ação para cobrança de taxas e contribuições devidas *em função* do imóvel familiar:

Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:
[...]

IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar; (Grifou-se).

Nesse sentido o entendimento desta Corte:

Direito Processual Civil. Apelação. Embargos de Terceiro. Penhora de Imóvel. Dívida Condominial. Obrigação "Propter Rem" (obrigação própria da coisa). Alegação de Impenhorabilidade do Bem de Família. Inaplicabilidade. Ordem Preferencial de Penhora no Código de Processo Civil (CPC). Possibilidade de Flexibilização. Recurso Desprovido.

I. Caso Em Exame 1. Apelação interposta pela embargante que opôs embargos de terceiro contra a penhora de imóvel em razão de dívida condominial, julgados improcedentes. Alega que a obrigação não poderia

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

ser exigida dela, pois a cobrança foi direcionada exclusivamente ao seu ex-marido. Defendeu, ainda, que o imóvel é bem de família e que a penhora deveria recair sobre outros bens do devedor principal.

II. Questão Em Discussão 2. Discute-se a validade da penhora de imóvel para quitação de débitos condominiais, a possibilidade de flexibilização da ordem de penhora prevista no CPC e a aplicabilidade da exceção à impenhorabilidade do bem de família nos termos da Lei nº 8.009/90.

III. Razões De Decidir 3. O débito condominial vincula-se ao imóvel, sendo exigível do titular do bem, independentemente de quem conste no registro imobiliário ou da eventual ausência de citação na ação de execução. 4. O art. 835 do CPC estabelece uma ordem preferencial para a penhora, mas permite sua alteração conforme as peculiaridades do caso levado a julgamento. Sendo a dívida originária de despesas condominiais do próprio imóvel, sua penhora é legítima. 5. O art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90 autoriza expressamente a penhora do bem para quitação de despesas condominiais, afastando a proteção legal alegada pela recorrente. 6. A apelante teve plena oportunidade de apresentar sua versão nos embargos de terceiro, não havendo nulidade na execução por ausência de sua citação.

IV. Dispositivo E Tese 7. Apelação desprovida. Tese de julgamento: "A dívida condominial, de natureza propter rem, vincula-se ao imóvel e autoriza sua penhora, sendo inaplicável a proteção do bem de família nos termos do artigo 3º, IV, da Lei nº 8.009/90." (Apelação Cível 1008082-92.2023.8.26.0132; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 19/02/2025; grifou-se).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Penhora e arrematação dos direitos sobre o imóvel gerador dos débitos. Inexistência de nulidade das decisões por vício de fundamentação. Regular exposição de motivos pelo Juízo "a quo". Cerceamento de defesa não configurado. Embargos declaratórios que não possuem efeito suspensivo. Alegação de que a avaliação do imóvel é inferior ao preço de mercado. Preclusão. Questão já apreciada por esta Colenda Câmara em recurso pretérito, concluindo-se pela higidez do laudo de avaliação. Preço vil não vislumbrado. Lance vencedor que observou o percentual previsto para arrematação do bem em segundo leilão. Proposta de pagamento parcelado homologada por representar o maior valor ofertado, nos termos do art. 895, §8º, do CPC. Índice de correção monetária incidente sobre as parcelas que já consta da proposta ofertada. Sanções



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

em caso de inadimplemento do arrematante que decorrem de previsão legal expressa. Teses de ausência de intimação do cônjuge e condição de bem de família do imóvel que constituem inovação recursal. Ainda que assim não fosse, a penhora da unidade geradora dos débitos condominiais configura exceção à regra de impenhorabilidade do bem de família (art. 3º, IV, da Lei 8.009/90). No mais, executado que se declara separado consensualmente e que deixou de arguir a suposta necessidade de intimação do cônjuge no momento processual adequado. Nulidade de algibeira que deve ser repudiada. Recurso desprovido. (Agravado de Instrumento 2036288-39.2025.8.26.0000; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 17/02/2025; grifou-se).

Ainda que assim não fosse, o que se admite apenas para argumentar (já que inaplicável a proteção de bem de família em caso de cobrança de dívidas condominiais do próprio imóvel), não foi minimamente comprovada a condição do bem como de família.

Assim, não há como considerar a alegação de impenhorabilidade do imóvel gerador do débito ora cobrado.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso, observando-se tão-somente que i) já foi deferida a gratuidade aos executados às fls. 296 e ii) inexistente discussão quanto à dedução dos valores depositados em Juízo pelos executados do total exequendo.

HUGO CREPALDI
Relator