



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000323302

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2014126-50.2025.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que é agravante CARLOS ROCHA ELBEL (ESPÓLIO), é agravado CONDOMINIO EDIFICIO MAISON MARSEILLE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente), SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA E ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

LUIZ EURICO

Relator

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2014126-50.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: CARLOS ROCHA ELBEL

AGRAVADO: CONDOMINIO EDIFICIO MAISON MARSEILLE

ORIGEM: FORO DE SANTOS – 9ª VARA CÍVEL

RELATOR: DES. LUIZ EURICO

VOTO Nº 57420

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE COBRANÇA – FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS DE NATUREZA PROPTER REM – PENHORA QUE DEVE ALCANÇAR NÃO SÓ A UNIDADE CONDOMINIAL, COMO TAMBÉM A VAGA DE GARAGEM – INTIMAÇÃO DO CÔNJUGE DO EXECUTADO – AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE PREJUÍZO – DECISÃO MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO

Agravo de instrumento interposto contra a decisão reproduzida a fls. 270/271 complementada pela decisão a fls. 278 do processo judicial de primeiro grau que, em ação de cobrança de despesas condominiais, em fase de cumprimento de sentença, entendeu pela legalidade da citação e da penhora de garagem.

Busca o agravante a reforma do pronunciamento, defendendo, em suma, desnecessidade de penhora da vaga de garagem, a qual tem matrícula própria; e ausência de citação da viúva do falecido. Pugna pela reforma da decisão agravada.

Recurso regularmente processado, sem concessão de medida liminar, com contraminuta a fls. 31/45.

É o relatório.

Trata-se, na origem, de ação de cobrança de despesas condominiais em fase de cumprimento de sentença.

Insurge-se o agravante contra a decisão que

assim dispôs:

“(…) No tocante a ausência de intimação do cônjuge sobre a penhora, assiste razão ao devedor, tendo em vista que havendo a penhora sobre bem imóvel, o cônjuge do executado deve ser intimado, salvo se casados sob o regime de separação absoluta de bens (artigo 842 do Código de Processo Civil).

Em que pese a ausência de intimação, não há que se falar em nulidade tendo em vista que não ocorreu qualquer prejuízo contra o cônjuge, sendo que tal vício será suprido.

A respeito da penhora de garagem, não há qualquer ilegalidade. Tendo havido a penhora do apartamento, consequência natural é a penhora de garagem vinculada a unidade, não havendo razão para que a garagem também não seja penhorada, até mesmo porque trata-se de área de uso exclusivo dos condôminos.

Assim, caso haja eventual arrematação do bem, o arrematante terá adquirido também a garagem, não havendo lógica em manter o executado na propriedade da garagem quando houver perdido o vínculo de propriedade com o condomínio.”

O recurso não comporta provimento.

Com efeito, tratando-se de despesas condominiais de natureza *propter rem*, a penhora deve alcançar não só a unidade condominial, como também a vaga de garagem.

No que diz respeito a ausência de intimação da cônjuge do executado, não restou demonstrado qualquer prejuízo à parte, afastando-se, portanto, a alegação de nulidade.

Por fim, cumpre observar que a citação se efetivou a fls. 292 do processo judicial de primeiro grau.

Portanto, a decisão agravada deve ser mantida tal como lançada.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

LUIZ EURICO
RELATOR