



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000323343

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2022238-08.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ELIANA DE ABREU FAKHOURYO, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS OURO PRETO E SABARÁ.

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 2022238-08.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: ELIANA DE ABREU FAKHOURYO

AGRAVADO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS OURO PRETO E SABARÁ

ORIGEM: FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ – 3ª VARA CÍVEL

RELATOR: Des. LUIZ EURICO

VOTO Nº 57424

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DECISÃO AGRAVADA QUE DEFERIU O PEDIDO DE PENHORA DO IMÓVEL - AUSÊNCIA DE IMPEDIMENTO PARA QUE SEJA EFETUADA A CONSTRIÇÃO SOBRE O IMÓVEL - OBRIGAÇÃO PROPTER REM - DECISÃO MANTIDA- AGRAVO NÃO PROVIDO

Agravo de instrumento interposto contra a decisão reproduzida a fls. 313/314 do processo judicial de primeiro grau que, em ação de execução de título extrajudicial, deferiu o pedido de penhora pleiteado a fls. 310/312.

Busca a parte recorrente a reforma da decisão, alegando, em apertada síntese, que a transmissão da herança ainda não foi formalmente realizada. Afirma que a ausência de abertura do inventário e a falta de registro da partilha nos cartórios de imóveis competentes implicam que os herdeiros não possuem, de fato, a titularidade formal dos imóveis. Requer o provimento do presente agravo, considerando a ausência de formalização do inventário e a falta de registro da transmissão dos bens.

Recurso regularmente processado, sem concessão de medida liminar, com contrariedade a fls. 39/46

É o relatório.

Trata-se, na origem, de ação de execução de título extrajudicial de cotas condominiais.

Na decisão atacada, o Juízo de primeiro grau deferiu o pedido de penhora conforme pleiteado pelo condomínio agravado, o que motivou o presente recurso.

A insurgência não merece prosperar.

Há que se considerar que as despesas de condomínio constituem obrigações de natureza *propter rem*, e que o débito executado, portanto, acompanha o bem, independentemente de quem seja o proprietário dele ou detenha a sua posse.

Diante disso, a falta de registro do formal de partilha não constitui óbice para que seja efetuada a constrição sobre os imóveis indicados nos autos, mesmo porque devem prevalecer os interesses da coletividade condominial, e há que se resguardar a necessidade de manutenção do condomínio.

A corroborar esse entendimento:

“CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Cobrança de despesas condominiais. Cumprimento de sentença instaurado contra os herdeiros. Formal de partilha ainda não registrado. Penhora do imóvel. Possibilidade. Legitimidade e responsabilidade concorrentes dos proprietários, autores da herança. Dívida de natureza 'propter rem'. Entendimento adotado no REsp n. 1.442.840-PR, que deu a correta interpretação ao REsp n. 1.345.331-RS, julgado pela sistemática do artigo 543-C do CPC/73. Precedentes do STJ e do TJSP. Eventuais problemas práticos envolvendo continuidade registral devem ser solucionados pela via adequada. Decisão reformada. Recurso provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2262217-66.2020.8.26.0000; Relator (a): Gilson Delgado Miranda; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro

Central Cível - 40ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/08/2021;
Data de Registro: 11/08/2021);

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cobrança. Débitos condominiais. Proprietários falecidos. Substituição processual pelo espólio. Fase de execução. Pretendida penhora da unidade geradora dos débitos. Admissibilidade. Formal de partilha não registrado. Irrelevância. Obrigação de natureza propter rem. Agravo provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2026921-11.2013.8.26.0000; Relator (a): Maria de Lourdes Lopez Gil; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 4ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 21/11/2013; Data de Registro: 22/11/2013).

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

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

**LUIZ EURICO
RELATOR**