



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000324410

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2049979-23.2025.8.26.0000, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é agravante FRANCISCO ANTÔNIO VIDAL DE NEGREIROS JUNIOR, são agravados RESIDENCIAL MIRANTE DE SÃO BERNARDO e JUAREZ SILVA DA ENCARNACAO.

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, 1º de abril de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

COMARCA: **SÃO BERNARDO DO CAMPO**
AGRAVANTE: **FRANCISCO ANTÔNIO VIDAL DE NEGREIROS JUNIOR**
AGRAVADO: **RESIDENCIAL MIRANTE DE SÃO BERNARDO E OUTROS**

VOTO N.º 27.121

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DÍVIDA CONDOMINIAL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Insurgência contra a r. decisão que indeferiu o requerimento de suspensão da execução até o julgamento dos embargos de terceiro opostos pelo embargante. Solidariedade quanto à obrigação de natureza “propter rem”. Havendo dois ou mais proprietários de uma mesma unidade autônoma, são eles tidos como responsáveis solidários pelos encargos condominiais perante o condomínio, que, por isso, pode demandá-los conjunta ou isoladamente Inteligência da Súmula 12 deste Tribunal de Justiça. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Alegação de nulidade por falta de intimação da penhora afastada. Petição inicial dos embargos de terceiro em que o agravante se limita a alegar nulidade processual e apenas menciona o direito de preferência, sem qualquer evidência de que poderia efetivá-la, revelando intenção meramente protelatória. Código de Processo Civil que preserva os atos processuais atacados por alegação de nulidade quando deles não decorre prejuízo. Inteligência do artigo 282, § 1º, do CPC. Suspensão da execução indevida. Decisão agravada mantida.
RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto em face da decisão de fls. 1625 dos autos originários que indeferiu o requerimento de suspensão da execução até o julgamento dos embargos de terceiro opostos pelo embargante.

Alega o agravante que o Condomínio propôs execução de título extrajudicial para receber cotas condominiais em atraso e incluiu no polo passivo somente a esposa do agravante. Argumenta a ocorrência de nulidade processual, uma vez que se trata de litisconsórcio necessário, nos termos do art. 114 do CPC. Aduz que sofre constrição em sua meação, embora não tenha sido citado para compor o polo passivo daquela ação, impossibilitando o exercício do contraditório e da ampla defesa. Assevera que há fundado receio de dano irreparável, visto que foi expedido mandado de imissão na posse do arrematante do imóvel em que o agravante reside com sua família. Pleiteia a suspensão da execução e consequentemente imissão na posse até julgamento dos embargos de terceiros interpostos em 10/01/2025, processo 1000385-14.2025.8.26.0564.

Na decisão monocrática do relator, foi deferido o efeito suspensivo.

Contraminutas às fls. 199/208 e 213/219.

É O RELATÓRIO.

O d. juízo indeferiu o pedido de suspensão do processo de execução com os seguintes fundamentos:

Fls. 1609/1610: indefiro, pois a execução refere-se às contribuições condominiais geradas pelo próprio imóvel, obrigação propter rem, pela qual os co-proprietários são solidariamente responsáveis.

Tratando-se de solidariedade passiva, cabe ao credor a escolha sobre qual co-devedor deseja demandar (art. 275 do Código Civil). Ainda que se trate de bem de família, a proteção da impenhorabilidade estabelecida pela Lei 8.009/1990 também é excepcionada pelo seu art. 3º, IV:

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; Dessa forma, o fato de ser o peticionário co-proprietário do bem e cônjuge da executada, e não ter sido incluído no polo passivo da execução, e a circunstância de residir no local juntamente com a executada, mesmo sendo o único imóvel da

entidade familiar, não leva ao reconhecimento de qualquer nulidade no processo, devendo o leilão do bem prosseguir, a menos que haja a purgação da mora (remissão) até a expedição do auto de arrematação.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

É cediço que o condômino tem o dever de contribuir para as despesas do condomínio, nos termos do art. 1.336, I, do CC, in verbis:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

A respeito, ensina THEOTONIO NEGRÃO:

A parcela relativa às despesas condominiais, por sua peculiar natureza, é indivisível perante o condomínio, de sorte que, em caso de inadimplemento, sendo a unidade de propriedade de dois ou mais titulares, face ao princípio da solidariedade, pode o credor optar pela cobrança exclusiva de qualquer um dos condôminos (JTJ 321/1389: AP 1.078.558-0/00).” (THEOTONIO NEGRÃO, JOSÉ ROBERTO F. GOUVÊA, LUIS GUILHERME A. BONDIOLI, JOÃO FRANCISCO N. DA FONSECA, Código Civil e Legislação Civil em Vigor, nota n.º 1d ao art. 1.336, pág. 480, Saraiva, 2012).

Havendo dois ou mais proprietários de uma mesma unidade autônoma, são eles tidos como responsáveis solidários pelos encargos condominiais perante o condomínio, que, por isso, pode demandá-los conjunta ou isoladamente.

Nesse sentido, a Súmula n.º 12 deste Tribunal de Justiça:

“A ação de cobrança pode ser direcionada contra todos ou qualquer dos condôminos individualmente, no caso de unidade autônoma pertencente a mais de uma pessoa.”

O Condomínio corretamente ajuizou processo de execução em face apenas da proprietária, sendo dispensada a inclusão do agravante para figurar no polo passivo, pois, ante a solidariedade da obrigação, pode a ação ser proposta contra apenas um dos devedores.

Assim, se o coproprietário responde como devedor solidário, pode a coisa comum ser penhorada por inteiro e, consequentemente, arrematada, mesmo que apenas um dos comunheiros figure na relação processual.

Tratando-se de dívida propter rem, a garantia do crédito executado pode recair sobre o imóvel gerador da obrigação, conforme artigo 835, V, do CPC, como forma de preservar o princípio da menor onerosidade e de que a execução se processe no interesse do credor (arts. 797 e 805, CP). E com exceção do inciso I, do art. 835 CPC, a observância da ordem quanto aos demais incisos é relativa, pois o direito de moradia consagrado constitucionalmente não desobriga o titular das obrigações atinentes ao direito de propriedade, dentre eles o de pagar tributos, taxas e despesas condominiais.

Por fim, não se ignora o direito de preferência na arrematação do coproprietário de bem indivisível, conforme estabelece o art. 843, § 1º, do CPC, in verbis:

Art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.
§ 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

E, para que possa exercer tal direito, é certo que deve o coproprietário ser intimado dos atos expropriatórios, porém, no caso em estudo, o agravante não demonstrou que possuía à época da arrematação, interesse e condições financeiras para o exercício do direito de preferência.

Na extensa petição inicial dos embargos de terceiro, o agravante limita-se a alegar nulidade processual e apenas menciona o direito de preferência, sem qualquer evidência de que poderia efetivá-la, revelando intenção meramente protelatória.

Ressalte-se que o Código de Processo Civil preserva os atos processuais atacados por alegação de nulidade quando deles não decorre prejuízo. Nesse sentido, o artigo 282, § 1º, do CPC.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 282. Ao pronunciar a nulidade, o juiz declarará que atos são atingidos e ordenará as providências necessárias a fim de que sejam repetidos ou retificados.

§ 1º O ato não será repetido nem sua falta será suprida quando não prejudicar a parte.

Dessa forma, não se pode alegar nulidade pelo fato de o agravante não ter sido intimado da penhora, nem tampouco a violação ao direito de preferência. Ademais, há prova de que o agravante tinha conhecimento do processo de execução, conforme fls. 1049/1053 dos autos do processo promovido pelo Condomínio.

Inexiste ensejo à condenação do agravante nas penas por litigância de má-fé por tentativa de alterar a verdade dos fatos, uma vez que é incontroverso que ele tinha conhecimento da dívida, conforme expressamente mencionado na petição inicial dos embargos de terceiro.

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

ALFREDO ATTÍE
Relator