



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000339580

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1066721-68.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante CAMILA BARROS CAMPITELLI (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOY CAMBUCI II.

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, com observação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 5 de abril de 2025.

MORAIS PUCCI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação 1071647-34.2020.8.26.0100

Apelante: Camila Barros Campitelli

Apelado: Condomínio Joy Cambucy II

Interessados: Thelma Regina Andrade Soares e Marco Aurelio Soares

Comarca de São Paulo – 2ª Vara Cível do Foro Central

Juiz de Direito: Dr. Tom Alexandre Brandão

Voto nº 38946

Condomínio. Embargos de terceiro. Penhora sobre os aluguéis do imóvel gerador das despesas condominiais. Embargos opostos pela locatária do imóvel gerador das despesas condominiais. Sentença de extinção. Apelação da embargante.

No julgamento do agravo de instrumento nº 2335409-27.2023.8.26.0000, foi considerada preclusa a oportunidade para se discutir a necessidade de depósito dos alugueis, os respectivos meses e valores dos depósitos e foi reconhecida a impenhorabilidade dos valores de até 40 salários mínimos depositados em conta, determinando-se a liberação dos respectivos valores.

A locatária carece de interesse de agir em relação aos pedidos de inexigibilidade dos débitos condominiais e de extinção da execução em relação a ela, pois como corretamente entendeu o douto Magistrado, a locatária não é parte do processo de execução e nem devedora das cotas condominiais. A participação da locatária, nos autos, se limitou ao cumprimento da ordem de depósito nos autos dos aluguéis que pagava aos executados.

Notícia superveniente de que houve a quitação integral da dívida condominial, objeto da ação executiva, tendo o condomínio exequente, inclusive, formulado pedido de extinção do feito. Assim, por fato superveniente, considerando a quitação da dívida condominial, a penhora dos créditos locatícios deve ser levantada, desobrigando, pois, a locatária de efetuar os depósitos dos referidos créditos nos autos, inclusive, os créditos pretéritos não depositados

Sentença mantida. Recurso não provido, com observação.

A r. sentença proferida a f. 1006/1007, destes autos de embargos de terceiro, apresentados por **CAMILA BARROS CAMPITELLI**, em relação à **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOY CAMBUCI II**, rejeitou os embargos, condenando a embargante no pagamento das

custas e despesas processuais e de honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa.

Apelou a embargante (f. 1021/1028) buscando a reforma da sentença para que: (a) seja reconhecida sua qualidade de terceira interessada; (b) seja reconhecida a inexigibilidade da dívida e a extinção da execução em relação a ela, pois não pode ser tida como devedora dos débitos condominiais.

A apelação, isenta de preparo por ser a embargante beneficiária da gratuidade processual, foi contra-arrazoada (f. 1034/1039).

É o relatório.

A decisão dos embargos foi disponibilizada no DJE em 08/10/2024, considerando-se publicada no primeiro dia útil subsequente (f. 1028). A apelação, protocolada em 22 de outubro de 2024, é tempestiva.

Versam-se os autos sobre embargos de terceiro apresentados pela locatária do imóvel gerador das despesas condominiais.

Nos autos da execução de título extrajudicial de cotas condominiais de nº 1071647-34.2020.8.26.0100 em que o condomínio embargado promove em relação à Thelma Regina Andrade Soares e Marco Aurelio Soares, foi deferida a penhora de créditos locatícios do imóvel, tendo sido a locatária ora embargante intimada a efetuar o depósito dos aluguéis nos autos, a partir de setembro de 2022, em conta judicial vinculada a este processo.

A locatária opôs embargos de terceiro, alegando, em suma, que: (a) deixou de depositar em juízo alguns aluguéis, estando devedora de aproximadamente R\$ 12.000,00; (b) foram realizados alguns atos constitutivos em face da embargante; (c) o imóvel gerador

das despesas condominiais já foi devidamente penhorado e está sendo leilado; (d) a propriedade do imóvel já foi consolidada em favor da instituição financeira, credora fiduciária; (e) não merece figurar como parte no processo de execução

A r. sentença julgou improcedentes os embargos, considerando que: (a) a embargante não é parte no processo de execução; (b) não figura como executada e não tem qualquer legitimidade para discutir o valor do débito e nem interesse se o imóvel será ou não leilado; (c) a embargante foi intimada a depositar, em juízo, o pagamento dos aluguéis e descumpriu a ordem judicial; (d) a embargante não é responsável pelo débito executado; (e) os atos de constrição que sofreu não se relacionam diretamente à dívida, mas aos aluguéis que eram devidos aos locadores e não foram depositados em juízo; (f) a questão já foi objeto de análise no agravo de instrumento nº 2335409-27.2023.8.326.0000.

No julgamento do agravo de instrumento nº 2335409-27.2023.8.26.0000, foi considerada preclusa a oportunidade para se discutir a necessidade de depósito dos aluguéis, os respectivos meses e valores dos depósitos e foi reconhecida a impenhorabilidade dos valores de até 40 salários mínimos depositados em conta, determinando-se a liberação dos respectivos valores.

Correta a r. sentença.

A locatária carece de interesse de agir em relação aos pedidos de inexigibilidade dos débitos condominiais e de extinção da execução em relação a ela, pois como corretamente entendeu o douto Magistrado, a locatária não é parte do processo de execução e nem devedora das cotas condominiais. A participação da locatária, nos autos, se limitou ao cumprimento da ordem de depósito dos aluguéis que pagava aos executados.

Assim, não há pois, que se falar em inexigibilidade da dívida condominial ou de extinção da dívida em relação a ela.

Fica, pois, mantida a sentença de rejeição dos embargos e, portanto, mantida a condenação da embargante no pagamento das verbas sucumbenciais, observada a gratuidade processual que lhe foi concedida.

Às f. 1058, nesta Instância, o condomínio exequente noticiou que a Caixa Econômica Federal, após ter realizado a venda do imóvel por licitação, quitou o débito condominial em sua integralidade, viabilizando a baixa da penhora que recaia sobre o imóvel e a extinção da execução. Informou que os valores depositados nos autos referente aos aluguéis não lhe interessam, mas requereu a reserva de valores em relação aos honorários advocatícios fixados na sentença dos embargos, devidos pela locatária.

Como se vê o condomínio exequente reconheceu a quitação integral da dívida condominial, objeto da ação executiva, tendo inclusive formulado pedido de extinção do feito.

Assim, por fato superveniente, considerando a quitação da dívida condominial, a penhora dos créditos locatícios deve ser levantada, desobrigando, pois, a locatária de efetuar os depósitos dos referidos créditos nos autos, inclusive, os créditos pretéritos não depositados.

Ressalte-se que eventual dívida locatícia, inclusive a reconhecida pela locatária nestes embargos dos valores devidos que não foram depositados nestes autos, poderão ser objeto de cobrança, em ação autônoma promovida pelos credores originários (ora executados nos autos da execução).

Não há que se falar em reserva de honorários tirada do saldo depositado pela locatária, pedido formulado pelo condomínio. Os

créditos locatícios depositados nos autos da execução são créditos dos executados e somente poderão ser utilizados para compensação de dívida deles e não de dívida da locatária, devedora dos honorários advocatícios sucumbenciais.

De todo o modo, vale observar que a locatária é beneficiária da gratuidade processual e, portanto, a exigibilidade de tal verba está suspensa, nos termos do art. 98, § 3º do CPC.

Nego, pois, provimento ao recurso da embargante, com observação.

Morais Pucci
Relator