



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000345900

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2017564-84.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante SOLVE - CONSULTORIA E INTERMEDIACAO DE NEGOCIOS LTDA., são agravados RODRIGO DE LUCCIA e ROBERTA DE LUCCIA.

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, 8 de abril de 2025.

LUIZ EURICO

Relator

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2017564-84.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: SOLVE - CONSULTORIA E INTERMEDIÇÃO DE NEGÓCIOS LTDA

AGRAVADOS: RODRIGO DE LUCCIA E OUTRO ORIGEM: FORO CENTRAL – 10ª VARA CÍVEL

RELATOR: DES. LUIZ EURICO

VOTO Nº 57325

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CONDOMÍNIO – AÇÃO DE COBRANÇA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DECISÃO QUE INDEFERIU A PRETENSÃO DE INCLUSÃO DA ATUAL ADQUIRENTE NO POLO PASSIVO DA EXECUÇÃO, TENDO EM VISTA A NATUREZA PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO - IMPOSSIBILIDADE - ENTENDIMENTO UNÂNIME E CONSOLIDADO DO STJ NO SENTIDO DE NÃO SER POSSÍVEL A SUBSTITUIÇÃO DO EXECUTADO NA FASE DE EXECUÇÃO, PARA INCLUIR TERCEIRO QUE NÃO PARTICIPOU DA AÇÃO NA FASE DE FORMAÇÃO DO TÍTULO JUDICIAL, AINDA QUE SEJA PARA COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS - AGRAVO NÃO PROVIDO

Agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 440 dos autos de origem que em ação de cobrança de taxas de condomínio em fase de cumprimento de sentença,

Busca a Agravante a reforma do pronunciamento, pleiteando que seja autorizado o prosseguimento da execução em face dos atuais proprietários do imóvel, especialmente por se tratar de dívida condominial, que tem natureza *propter rem*.

Recurso regularmente processado, sem atribuição de efeito suspensivo.

Agravados sem advogado nos autos.

É o relatório.

Na origem, trata-se de ação de execução de débitos condominiais incidentes sobre o imóvel objeto da matrícula nº 41.805 do 16º CRI de São Paulo/SP.

Quando iniciada a execução, o imóvel pertencia ao Rodrigo de Luccia e Roberta de Luccia. A Agravante ajustou com eles, devedores do débito condominial, o pagamento da dívida mediante sub-rogação convencional, nos termos do artigo 347, II, do CC. Ficou então, a Agravante, sub-rogada em todos os direitos do anterior exequente, o Condomínio. A execução foi suspensa até o pagamento integral do débito. Durante a suspensão, o imóvel foi vendido a Kelly Cristina Hayashida e Júlio César Natalino de Andrade que alienaram fiduciariamente o bem ao Banco Santander.

O Juízo singular penhorou o imóvel e nomeou os atuais proprietários (Kelly e Júlio) como fiéis depositários.

A Agravante requereu a inclusão dos novos proprietários do apartamento no polo passivo da demanda, para que figurassem também como executados, o que foi indeferido na decisão atacada:

(...) No mais, ressalto ao exequente que os atuais proprietários do imóvel não foram incluídos em nenhum momento no polo passivo desta execução, restando anotados apenas como terceiros interessados, conforme expressamente constou na decisão de fls. 174/175.

Ademais, rememoro que agora se executa o acordo de fls. 38/49, não tendo os adquirentes do bem dele participado, tampouco da fase de conhecimento.

Assim, as verbas propter rem foram pagas ao condomínio, cabendo à atual exequente cobrá-las dos executados e não dos novos adquirentes, que receberam o bem sem dívidas pretéritas. (...)

O recurso não merece provimento.

O Superior Tribunal de Justiça consolidou, de

modo unânime, o entendimento de que não é possível, na fase executiva, incluir terceiro que não participou do processo de conhecimento, no qual foi formado o título judicial, ainda que seja para a cobrança de cotas condominiais:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS JULGADA PROCEDENTE. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. REDIRECIONAMENTO CONTRA QUEM NÃO FOI PARTE NO PROCESSO DE CONHECIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO E A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. A jurisprudência desta Corte Superior é no sentido de que não é possível a substituição da parte executada, na fase executiva, para incluir terceiro que não participou do processo de conhecimento e, por conseguinte, não integrou o título executivo judicial, ainda que seja para a cobrança de cotas condominiais. Precedentes. 2. Agravo interno a que se nega provimento.” (AgInt no REsp 1559138/SC, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/11/2016, DJe 25/11/2016);

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA. EXECUÇÃO. TÍTULO JUDICIAL. OBRIGAÇÃO CONDOMINIAL. PROPTER REM. PENHORA DO BEM. PROPRIETÁRIA. 1. É certo que, nos termos da jurisprudência da 2ª Seção, a responsabilidade pelo pagamento de cotas condominiais em atraso pode recair, em certos casos, sobre o novo adquirente do imóvel. 2. Tal responsabilidade, contudo, é de ser aferida em ação de conhecimento. Na presente hipótese, não se trata mais de ação de cobrança, mas da execução de título judicial formado em ação daquela natureza, em cujo pólo passivo estava presente, tão somente, a agravante, que era a proprietária do imóvel na época em que houve o inadimplemento. 3. É necessária a vinculação entre o polo passivo da ação de conhecimento, onde formado o título judicial, e o polo passivo da ação de execução, nas hipóteses de cobrança de cotas condominiais. 4. Agravo regimental a que se nega provimento.” (AgRg no Ag 1375488/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em

01/03/2016, DJe 07/03/2016);

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL DO ARREMATANTE. DÍVIDAS ORIUNDAS DE OUTRA DEMANDA.IMPOSSIBILIDADE.1. É inviável incluir o arrematante no polo passivo da execução fundada em título judicial que não contou com a sua participação no processo de conhecimento, ainda que para a cobrança de despesas condominiais.2. Agravo regimental não provido.” (AgRg no AREsp 610.598/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/08/2015, DJe 17/08/2015);

“EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. AGRAVO REGIMENTAL. DESPESAS CONDOMINIAIS.PRETENSÃO DO CONDOMÍNIO A RECEBIMENTO DE ARREMATANTE DO IMÓVEL.ARREMATACÃO EM HASTA PÚBLICA REALIZADA EM OUTRA EXECUÇÃO, MOVIDA PELO PRÓPRIO CONDOMÍNIO. ILEGITIMIDADE PASSIVA DO ARREMATANTE.EXECUÇÃO MOVIDA CONTRA O ANTERIOR PROPRIETÁRIO. PRETENSÃO DO CONDOMÍNIO À SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL PELO ARREMATANTE. EMBORA FIRMADA A TESE DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE, DISSÍDIO, CONTUDO, QUE, NO CASO, NÃO PODE SER DECLARADO, NADA A DIVERSIDADE DE SITUAÇÕES PROCESSUAIS. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA LIMINARMENTE INDEFERIDOS. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO.I - Para se ter por caracterizado o dissídio jurisprudencial em Embargos de Divergência, necessário que a situação fático-jurídica entre ambos os processos seja a mesma, para o necessário cotejo de teses apontadas como discrepantes, o que não se tem no caso, em que no paradigma há execução movida pelo condomínio contra o arrematante de unidade contra a qual pairam débitos condominiais, ao passo que, no Acórdão embargado, tem-se execução de débitos condominiais movida contra terceiro, pretendendo o

condomínio embargante, nela inserir, como substituto processual, o arrematante.

II - Não há, ademais, como falar em legitimidade do arrematante adquirente, quando não houve participação deste no processo de conhecimento, que constituiu o título executivo judicial, não se tendo formado, portanto, título executivo contra ele, não podendo essa matéria ser intrometida na execução anterior, embora possa ser objeto de pretensão, em outro processo, contra o novo proprietário, o arrematante, observado o prazo prescricional. Agravo Regimental improvido.” (AgRg nos EREsp 835.221/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 23/02/2011, DJe 10/03/2011).

De outra parte, a jurisprudência reconhece, também pacificamente, que *“Tem natureza propter rem a obrigação de concorrer com a despesa de condomínio. Resultando da titularidade sobre a coisa, vincula o proprietário, mas sua garantia assenta-se sobre a própria coisa. Por isso, a penhora da correspondente dívida em execução atinge a integralidade do imóvel (...). Prevalece o interesse da coletividade, consoante definição do Superior Tribunal de Justiça.”* Cf. REsp 223282/SC, 4ª T., rel. Min. RUY ROSADO DE AGUIAR j. 17.10.2000, DJ 28/05/2001, pág. 162.

Contudo, não se pode confundir a possibilidade de penhora do imóvel gerador das despesas condominiais com a integração no polo passivo da execução de quem consolidou, adjudicou ou, como neste caso, adquiriu a propriedade e direitos sobre o bem.

Assim, deve ser observado que o fato de não ser possível a substituição ou sucessão dos executados, não significa que o imóvel gerador das despesas condominiais não possa ser penhorado, quando a obrigação é *propter rem*.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

LUIZ EURICO
RELATOR