



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000348574

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2096586-94.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes ALVARO MOREIRA FILHO, ROSEMARY GUEDES MOREIRA e CARLA GAMBONI GUEDES MOREIRA, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAMPULHA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2096586-94.2025.8.26.0000
Comarca: São Paulo – 40ª Vara Cível
Processo nº: 1202346-74.2024.8.26.0100
Agravantes: Álvaro Moreira Filho, Rosemary Guedes
Moreira e Carla Gamboni Guedes Moreira
Agravado: Condomínio Edifício Pampulha
Juiz: Fernando José Cúnico

Voto nº 36632

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas condominiais. Execução por quantia certa. Decisão que rejeitou à exceção de pré-executividade apresentada pelos executados. Irresignação. Descabimento. Agravantes que são coproprietários do imóvel cuja dívida de condomínio ora se executa. Coproprietários são solidariamente responsáveis pelas despesas condominiais. Obrigação propter rem. Indivisível, portanto, frente ao condomínio. Aplicação dos arts. 259 e 275 do CC. Precedentes deste E. TJ/SP. Decisão mantida. Recurso não provido.

Vistos.

Cuida-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fl.97 (na origem) – integrada pela r. decisão de fl.103 (na origem), que rejeitou os embargos de declaração de fls.100/102 (na origem) – que, nos autos da ação de execução por quantia certa, rejeitou à exceção de pré-executividade apresentada pelos executados.

Inconformados, os executados, ora agravantes, afirmam que não agiu com acerto o MM. Juízo *a quo*, pois “ignora o disposto no art. 265 do Código Civil, segundo o qual a solidariedade não se presume, devendo

resultar de lei ou de convenção. Não há, no caso, qualquer previsão legal ou contratual que imponha solidariedade entre os coproprietários.” (fl.04).

Sustentam que “A dívida condominial é divisível e deve ser exigida de acordo com a fração ideal de cada condômino (art. 1.315, CC). Cobrar a totalidade da dívida dos agravantes significa transferir a eles responsabilidade que não possuem, tornando o título inexigível em sua integralidade contra os mesmos, nos termos do art. 803, I, do CPC.” (fl.05).

Aduzem, ainda, a nulidade da r. decisão que rejeitou os embargos de declaração, por violação ao artigo 489, §1º, do Código de Processo Civil.

Pugnam, assim, pela reforma da r. decisão agravada.

Recurso tempestivo (fl.105, na origem), preparado (fls.21/22), sendo dispensada a juntada das peças obrigatórias na forma do artigo 1.017, § 5º, do Estatuto Processual.

Desnecessária a intimação do agravado para resposta, ante a ausência de prejuízo.

É o relatório.

Com efeito, na hipótese em tela, a

controvérsia se limita à verificação se a dívida de condomínio é indivisível e, por consequência, passível de ser cobrada de qualquer um dos responsáveis solidários.

E assenta-se a r. decisão guerreada no entendimento de que: *“tratando-se de execução de despesas condominiais, pode o condomínio cobrar a integralidade do débito de qualquer um dos responsáveis solidários, não se limitando à cota parte de cada proprietário. Assim, rejeito a exceção de pré-executividade.”* (fl.97, na origem).

E não prospera o inconformismo dos agravantes.

In casu, os agravantes são coproprietários de apenas 50% da unidade autônoma cujo débito condominial ora se executa, sendo a outra metade pertencente a terceiro não incluído no polo passivo, conforme matrícula de fls.08/13 (na origem).

Contudo, os coproprietários são solidariamente responsáveis pelas despesas condominiais, pois se trata de obrigação *propter rem*, indivisível, portanto, frente ao condomínio.

Assim, cada um dos coproprietários é responsável pela dívida toda, sendo assegurado àquele que a pagar o direito de regresso, nos termos do artigo 259, parágrafo único, do Código Civil: **“Se, havendo dois ou mais devedores, a prestação não for**

divisível, cada um será obrigado pela dívida toda.

Parágrafo único. O devedor, que paga a dívida, sub-roga-se no direito do credor em relação aos outros coobrigados.” (grifos não originais).

Da mesma forma, o condomínio agravado poderia ter ajuizado a demanda em face de qualquer um dos devedores, nos termos do artigo 275 do Código Civil: **“O credor tem direito a exigir e receber de um ou de alguns dos devedores, parcial ou totalmente, a dívida comum; se o pagamento tiver sido parcial, todos os demais devedores continuam obrigados solidariamente pelo resto.** Parágrafo único. *Não importará renúncia da solidariedade a propositura de ação pelo credor contra um ou alguns dos devedores.*” (grifos não originais).

Assim, efetivamente, conforme constou da r. decisão agravada, não há que se falar em cobrança dos débitos condominiais limitado à cota parte de cada proprietário, de modo que possível a cobrança integral do débito dos agravantes.

Nesse sentido, *mutatis mutandis*, a jurisprudência desta C. Câmara deste E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

“Agravo de instrumento. Ação de cobrança de despesas condominiais. Fase de cumprimento de sentença. Pedido de penhora sobre a totalidade do bem. Possibilidade. Coproprietário que não fez parte da ação de conhecimento. Irrelevância. Obrigação “propter rem”.

Indivisibilidade. Decisão reformada. Recurso provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento

2021136-19.2023.8.26.0000; Relator (a): Walter Exner; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VI - Penha de França - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/05/2023; Data de Registro: 09/05/2023)

“Agravo de instrumento. Execução de despesas condominiais movida em face de um dos coproprietários. Magistrado que determina a penhora da fração ideal de 50% do imóvel. Possibilidade de penhora da integralidade do bem indivisível. Dívida "propter rem". Interpretação do art. 790, inc. IV do CPC. Recurso provido”. (Agravo de Instrumento n. 2080718-23.2018.8.26.0000, Rel. Des: Pedro Baccarat, 36ª Câmara de Direito Privado, j. 28/06/2018)

E uma vez que não se justificava o acolhimento da pretensão formulada, pelos motivos acima explicitados, é desnecessário reconhecer a existência de vício de fundamentação na r. decisão agravada, que, como visto, deve ser mantida.

Por essas razões, portanto, não merece reparo a r. decisão impugnada.

Isto posto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora