



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000353555

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2014241-71.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ANDRE LUIZ SILVA, é agravado CONDOMINIO RESIDENCIAL SANTIAGO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E ANA LUIZA VILLA NOVA.

São Paulo, 9 de abril de 2025.

MARY GRÜN
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 37379

AGRV. Nº: 2014241-71.2025.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO

AGTE.: ANDRE LUIZ SILVA E OUTRA

AGDO.: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTIAGO

Agravo de instrumento – Execução de título extrajudicial – Despesas condominiais – Penhora do imóvel - Incontroversa a natureza da dívida - Inteligência do art. 3º, IV, da Lei n. 8.009/90 e no art. 1.715 do CC – O contrato firmado no programa “Minha Casa Minha Vida” está quitado – Tal fato não autoriza o inadimplemento das taxas de condomínio em detrimento do exequente e dos demais condôminos - Confirma-se decisão - Nega-se provimento ao recurso.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que, em execução de título extrajudicial (despesas condominiais) movida por Condomínio Residencial Santiago em face de Andre Luiz Silva e outra, deferiu a penhora do imóvel.

Recorrem os executados.

Afirma que o imóvel é bem de família. Alega que ele foi adquirido através do programa social “*Minha Casa Minha Vida*”.

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado, sem

resposta.

O agravante diz que sua esposa e coexecutada também interpõe o recurso, fls. 23.

É o relatório.

As razões deste recurso nada informam sobre a causa de pedir nem sobre o andamento do processo.

A inicial desta execução por dívida condominial do período de outubro/2021 a junho/2022 está datada de 18/07/2022 (fls. 1/5 dos originais).

Foi encontrado um veículo “Hyundai Santa Fe V6” em nome da coexecutada Claudete na pesquisa Renajud com restrição de transferência (fls. 115 dos originais).

O processo prosseguiu e a r. decisão agravada deferiu a penhora do imóvel que gerou a dívida (fls. 234/235 dos originais).

Pacífica a natureza *propter rem* da dívida.

Os executados não questionam o disposto no art. o art. 3º, IV, da Lei n. 8.009/90 e no art. 1.715 do CC.

Eles argumentam que o imóvel foi “*adquirido no âmbito do programa 'Minha Casa Minha Vida'*” (fls. 11).

Consta da matrícula que o contrato firmado nesse programa de habitação está quitado (fls. 232 dos originais).

Tal fato não autoriza o inadimplemento das taxas de

condomínio em detrimento do exequente e dos demais condôminos.

Os dispositivos legais mencionados nas razões deste recurso ficam prequestionados.

Esclarece-se, por fim, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios dará ensejo à aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto a resistência ao resultado ora exposto deve ser ventilada através de recurso próprio.

Pelas razões expostas, nega-se provimento ao recurso.

MARY GRÜN

Relatora