



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000355508

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2235499-90.2024.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que são agravantes CAMILA ROCHA E SILVA LIMA e CAROLINE ROCHA E SILVA, é agravado CONDOMINIO EDIFICIO NADINE.

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 do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

HUGO CREPALDI
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2235499-90.2024.8.26.0000

Comarca: Santos

Agravante: Caroline Rocha e Silva e outro

Agravado: Condomínio Edifício Nadine

Voto nº 38.856

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE EXECUÇÃO – DESPESAS CONDOMINIAIS – As prestações condominiais consistem no valor pago pelo condômino, na proporção de sua quota-parte, para a conservação, sustento e adimplemento das despesas atinentes às áreas comuns do condomínio edilício – Inadimplência incontroversa – Excesso de execução – Inexistência – Negado provimento.

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **CAROLINE ROCHA E SILVA E OUTRO**, nos autos da ação de execução movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NADINE**, objetivando a reforma da decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível da Comarca de Santos, Dr. José Alonso Beltrame Júnior, que determinou a penhora de bens das agravantes para a satisfação do crédito exequendo.

Sustentam as agravantes que, apesar da execução estar garantida pelo registro de penhora na matrícula do imóvel objeto da demanda, houve a penhora de veículo de sua titularidade.

Entendem, assim, que há excesso de penhora, pleiteando a desconstituição da constrição que recaiu sobre o automóvel.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Recurso tempestivo, acompanhado de documentos, tramitou sem a concessão da tutela recursal pleiteada, porquanto ausentes os requisitos autorizadores.

Apresentada a contraminuta (fls. 220/238), os autos foram encaminhados para julgamento.

É o relatório.

O condomínio agravado ajuizou a presente demanda sob a alegação de que as agravantes são titulares de direitos sobre a unidade 23 do condomínio exequente, estando inadimplentes quanto ao pagamento de despesas condominiais.

No curso da ação, o Juízo *a quo* determinou a penhora de bens das recorrentes para a satisfação do crédito exequente, entre eles o veículo descrito no presente recurso.

Neste prisma, as executadas entendem que há excesso de penhora, a medida em que a importância perseguida já estaria garantida pelo próprio imóvel.

E, em que pese a irresignação das recorrentes, entendo que a decisão proferida não comporta reforma.

As prestações condominiais consistem no valor pago pelo condômino, na proporção de sua quota-parte, para a conservação, sustento e adimplemento das despesas atinentes às áreas comuns do condomínio edifício.

Possuem previsão legal expressa no art. 1.336, inciso I, do Código Civil, bem como no texto do art. 12 da Lei nº 4.591/64, que

dispõe sobre a propriedade indivisa em edificações e incorporações imobiliárias, traduzindo-se em verdadeiro dever legal imposto àquele que exerce domínio sobre a unidade condominial. Desta feita, nascem para o devedor exclusivamente em razão do direito real exercido sobre o bem, configurando, portanto, verdadeira modalidade de obrigação *propter rem*.

Sobre o tema, válidas as palavras do Eminentíssimo Desembargador Celso Pimentel:

“A obrigação de pagar despesa de condomínio resulta da propriedade sobre o bem: propter rem. Quem deve é a coisa, metáfora para dizer que quem deve é o dono, cujo nome não importa tanto, porque a garantia da dívida assenta-se sobre a própria coisa. Em outras palavras, não interessa a pessoa de quem gerou as despesas. A obrigação, no caso, é chamada ambulatória que é aquela que acompanha a coisa independentemente de seu titular, ou de seu compromissário comprador, cuidando-se de espécie de obrigação mais real do que pessoal.” (Condomínio Edilício – aspectos relevantes e aplicação do novo Código Civil. Editora Método, p. 254-255)

Feitas tais considerações, vislumbro que a controvérsia recai sobre a existência de eventual excesso de penhora, tendo em vista que o crédito já estaria supostamente garantido por penhora sobre o imóvel objeto da demanda.

E, analisando os documentos acostados aos autos, entendo que não restam dúvidas de que não há excesso de penhora.

Isso porque, conforme se depreende da petição de fls. 939/940 dos autos principais, o condomínio exequente pleiteou a desistência da hasta pública do imóvel constrito, prosseguindo-se com a penhora dos direitos do veículo das agravantes.

Ademais, é importante ressaltar que o imóvel de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

matrícula 27.168 registrado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos se encontra indisponível por ordem da Justiça do Trabalho (fl. 872 dos autos principais).

Destarte, visto que a demanda fora ajuizada há quase uma década sem que haja notícias de que a parte agravante está disposta a adimplir com sua parte na obrigação, não há que se falar em excesso de penhora.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

HUGO CREPALDI

Relator