



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000362696

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2024456-09.2025.8.26.0000, da Comarca de Diadema, em que é agravante CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL SAN MARINO I, são agravados LUCIANE APARECIDA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e MARIA CRISTINA AQUINO FERREIRA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram 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, 11 de abril de 2025.

LUIZ EURICO
Relator
Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2024456-09.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL SAN MARINO I

AGRAVADOS: LUCIANE APARECIDA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) E OUTRO

ORIGEM: FORO DE DIADEMA – 3ª VARA CÍVEL

RELATOR: Des. LUIZ EURICO

VOTO Nº 57430

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE
TÍTULO EXTRAJUDICIAL – INSURGÊNCIA
CONTRA A DECISÃO QUE DETERMINOU O
CANCELAMENTO DA PENHORA DO IMÓVEL
NATUREZA PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO –
PENHORA DE IMÓVEL HIPOTECADO –
POSSIBILIDADE – DECISÃO REFORMADA -
RECURSO PROVIDO

Agravo de instrumento interposto contra a decisão reproduzida a fls. 515 do processo judicial de primeiro grau que, em execução de título extrajudicial, manteve a decisão de fls. 451, determinando o cancelamento da penhora.

Busca o agravante a reforma da decisão agravada e o provimento do presente agravo de instrumento, objetivando a penhora integral sobre o imóvel matrícula 39.526.

Recurso regularmente processado, sem contraminuta.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Trata-se de execução de título extrajudicial decorrente do inadimplemento de despesas condominiais incidentes sobre a

unidade autônoma descrita na inicial.

Na decisão atacada, o Juízo de primeiro grau determinou o cancelamento da penhora do imóvel de matrícula nº 39.526, uma vez que o imóvel em questão é objeto de garantia hipotecária, o que motivou o presente recurso.

Há que se considerar que as despesas de condomínio constituem obrigações de natureza *propter rem*, e que o débito executado, portanto, acompanha o bem, independentemente de quem seja o proprietário dele ou detenha a sua posse.

Ademais, é lícita a penhora de imóvel hipotecado, nos termos do art.799, I, do CPC, que assim dispõe:

“Art. 799. Incumbe ainda ao exequente:

I - requerer a intimação do credor pignoratício, hipotecário, anticrético ou fiduciário, quando a penhora recair sobre bens gravados por penhor, hipoteca, anticrese ou alienação fiduciária;”

Portanto, não há vedação legal para a efetivação da penhora sobre imóvel hipotecado, existindo apenas a determinação de que se proceda à intimação do credor hipotecário acerca do ato de constrição.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso.

**LUIZ EURICO
RELATOR**