



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento 2052517-74.2025.8.26.0000

Registro: 2025.0000369992

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2052517-74.2025.8.26.0000, da Comarca de Santos, em que são agravantes KÁTIA ALINE CHAVES SANTOS e JOSEFA FERNANDES CHAVES CARNEIRO, é agravado RESIDENCIAL EDIFÍCIOS DO LAGO INCORPORAÇÕES SPE LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 4ª 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 CARLOS CASTILHO AGUIAR FRANÇA (Presidente) E MAURICIO VELHO.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

MARCIA DALLA DÉA BARONE
relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Agravado de Instrumento 2052517-74.2025.8.26.0000

VOTO Nº 37.864

Agravantes: K. A. C. S. e outro

Agravada: R. E. do L. I. S. L.

Comarca: Santos – 8ª Vara Cível

Juiz: Fernando de Oliveira Mello

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPENHORABILIDADE DE BENS COMUNS DO CONDOMÍNIO. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Recurso de agravo de instrumento contra decisão que indeferiu pedido de penhora de elevador e bens comuns da executada, em cumprimento de sentença de ação de rescisão contratual cumulada com indenizatória.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste na possibilidade de penhora de elevador e bens comuns de condomínio para satisfação de dívida da executada.

III. Razões de Decidir

3. Os elevadores e bens comuns são de uso coletivo e incorporados à estrutura do condomínio, sendo insuscetíveis de divisão e alienação separada, conforme artigo 1.331, §3º do Código Civil.

4. Jurisprudência do STJ e TJSP reforça a impenhorabilidade de tais bens, pois sua retirada inviabilizaria o uso regular pelos condôminos.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso não provido.

Tese de julgamento: 1. Bens comuns do condomínio, como elevadores, são impenhoráveis por serem de uso coletivo e parte integrante da estrutura do edifício.

Legislação Citada: Código de Processo Civil, art. 835.

Código Civil, art. 1.331, §3º.

Jurisprudência Citada: STJ, AgInt no REsp 1702061/SP, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, 3ª Turma, j. 15/10/2018; TJSP, Agravo de Instrumento 2094165-44.2019.8.26.0000, Rel. Des. Mauro Conti Machado, 16ª Câmara de Direito Privado, j. 08/08/2019; TJSP, Agravo de Instrumento 0112071-28.2012.8.26.0000, Rel. Des. Sandra Galhardo Esteves, 12ª Câmara de Direito Privado, j. 08/08/2012.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Agravado de Instrumento 2052517-74.2025.8.26.0000

Vistos,

Cuida-se de recurso de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 09/12 que, em sede de cumprimento de sentença, indeferiu o pedido de penhora do elevador e de outros bens que guarnecem o hall e as áreas comuns do condomínio executado.

A parte agravante sustenta, em síntese, que realizaram várias tentativas de penhora, porém não obtiveram êxito, pois a agravada se furta ao pagamento do valor executado. Alega que a penhora requerida não inviabiliza o regular funcionamento do condomínio, pois há outros elevadores que podem ser usados. Argui que o indeferimento da constrição viola o artigo 835 do Código de Processo Civil.

Não houve pedido de efeito suspensivo ou ativo ao recurso (fls. 28).

Sem contraminuta, conforme certidão de fls. 30.

Não houve oposição ao julgamento virtual do recurso.

É o relatório.

Cuida-se de cumprimento de sentença proferida em ação de rescisão contratual cumulada com indenizatória, pretendendo o recebimento do valor calculado na planilha juntada às fls. 04 dos autos de origem.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Agravado de Instrumento 2052517-74.2025.8.26.0000

A r. decisão agravada indeferiu o pedido de penhora de elevador pertencente à executada e dos bens que guarnecem o hall do residencial e suas áreas comuns.

Em que pesem as alegações da parte agravante, os elevadores são bens de uso comum, incorporados à estrutura física do condomínio. Destarte, configura bem insuscetível de divisão, sendo de uso de todos.

Sobre a questão, bem elucidou o E. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino que em acórdão de sua relatoria fundamentou que:

“Assim, o elevador pode ser fisicamente destacado do edifício. Entretanto, a separação jurídica é incompatível com a natureza do condomínio, cujas particularidades impõem soluções que preservem a unidade do conjunto e sua função própria.” (AgInt no REsp 1702061/SP; 3ª Turma, j. 15/10/2018).

No caso concreto, infere-se dos autos que foi instituído o condomínio e, portanto, os bens – tanto o elevador quanto demais bens comuns – passaram a ser de uso exclusivo dos condôminos, de modo que não são passíveis de penhora para fins de pagamento da dívida da executada, pois utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente ou divididos (artigo 1.331, §3º do Código Civil).

Neste sentido, “mutatis mutandis” é a jurisprudência desta C. Corte de Justiça:

Agravado de Instrumento – Cumprimento de sentença –
Pretensão de penhora de componentes de elevador de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
4ª Câmara de Direito Privado

Agravado de Instrumento 2052517-74.2025.8.26.0000

condomínio edilício – Impossibilidade – O elevador constitui coisa comum do prédio, porquanto configura uma acessão à estrutura do edifício, traduzindo condomínio de todos e, por conseguinte, insuscetível de divisão, de alienação em separado ou de utilização exclusiva por qualquer condômino – Ainda que os componentes da máquina, separadamente, possuam valor econômico, uma vez já integrados ao elevador, passam a fazer parte do todo, que, conforme já ressaltado, é impenhorável – Recurso a que se nega provimento.

(TJSP; Agravado de Instrumento 2094165-44.2019.8.26.0000; Relator (a): Mauro Conti Machado; Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 42ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/08/2019; Data de Registro: 08/08/2019)

AÇÃO DE EXECUÇÃO. PENHORA. CONSTRICÇÃO DOS ELEVADORES DO CONDOMÍNIO. IMPOSSIBILIDADE. REFORMA DA DECISÃO. Os elevadores integram a estrutura do condomínio e sua retirada pode inviabilizar o uso normal e regular da propriedade. Da interpretação dos artigos 1.331, §2º do Código Civil e 3º da lei n.º 4.591/64, conclui-se que os elevadores do condomínio edilício são bens impenhoráveis. Agravado provido.

(TJSP; Agravado de Instrumento 0112071-28.2012.8.26.0000; Relator (a): Sandra Galhardo Esteves; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 21ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/08/2012; Data de Registro: 09/08/2012)

Desse modo, a r. decisão agravada deve ser mantida em sua integralidade.

Em face do exposto, pelo voto, Nega-se provimento ao agravo.

MARCIA DALLA DÉA BARONE
Relatora