



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000377065

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2056862-83.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO COHAB/SP, é agravado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM DOS IPÊS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), ANDRADE NETO E MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

J.B. PAULA LIMA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2056862-83.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo (2ª Vara Cível – Foro Regional de Itaquera)

Agravante: Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – Cohab/SP

Agravado: Condomínio Residencial Jardim dos Ipês

Interessado: Gilberto A. de Oliveira

Voto nº 31.833

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

Agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou a impugnação à execução e manteve a penhora de valores referentes a despesas condominiais de unidade habitacional. A agravante, sociedade de economia mista, alega que seus recursos são provenientes do Tesouro municipal e que a penhora deveria incidir sobre o imóvel gerador da dívida.

II. Razões de Decidir

Legitimidade concorrente da agravante reconhecida por esta C. Câmara no julgamento da apelação nº 1017653-79.2020.8.26.0007, transitado em julgado em 01/02/2022.

O artigo 835, § 1º, do Código de Processo Civil estabelece a prioridade da penhora em dinheiro, podendo o juiz alterar a ordem conforme as circunstâncias do caso concreto. Doutrina.

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e deste Tribunal reconhece a possibilidade de penhora sobre dinheiro, mesmo para sociedades de economia mista, não havendo obrigatoriedade de penhora sobre o imóvel.

III. Dispositivo.

Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão reproduzida a fls. 11/12, rejeitando a impugnação à execução e mantendo a penhora de valores.

Inconformada, a agravante sustenta que o recorrido busca a execução de despesas condominiais referentes à unidade habitacional situada na Rua Inácia Monteiro, nº 600, apartamento 34, no Condomínio Residencial Jardim dos Ipês. Argumenta ser sociedade de economia mista, com vistas à implementação da política habitacional no Município de São Paulo, titular de 99,99% do seu capital social. Por essa razão, seus recursos são provenientes do Tesouro.

Aduz que o imóvel gerador da dívida está quitado há uma década. Ademais, as medidas executivas devem ser aplicadas de modo menos gravoso para o executado, nos termos do artigo 805 do Código de Processo Civil. Por essa razão, a penhora deverá incidir sobre o próprio imóvel, como reconhece a jurisprudência, uma vez que se trata de obrigação *propter rem*.

Pugna pela concessão do efeito suspensivo até o julgamento do recurso. No fim, pede o levantamento imediato da penhora sobre as contas da recorrente.

Efeito suspensivo indeferido (fls. 45/47).

Contraminuta a fls. 50/56.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Insurge-se a agravante contra decisão que rejeitou a impugnação da executada, nos termos seguintes (fls. 11/12):

“Vistos.

1. Fls. 680/684: não conheço da impugnação apresentada pelo executado COHAB/SP, pois o rol do artigo 525, § 1º do Código de Processo Civil (CPC) é considerado taxativo. Isso significa que as matérias que podem ser alegadas na impugnação ao cumprimento de sentença estão limitadas às que estão expressamente previstas nesse dispositivo.

*2. Outrossim, o art. 835, §1º do Código de Processo Civil dispõe expressamente que "É prioritária a penhora em dinheiro, podendo o juiz, **nas demais hipóteses**, alterar a ordem prevista no caput de acordo com as circunstâncias do caso concreto."*

3. Ante o exposto, rejeito a impugnação, mantendo a penhora de valores.

(...)

Intime-se.” (grifos no original)

Argumenta que, por ser sociedade de economia mista, suas verbas são dinheiro público. Acrescenta, ainda, que a penhora sobre o imóvel gerador da dívida é menos gravosa.

De saída, anoto que a Cohab-SP não alega ilegitimidade passiva, até porque sua responsabilidade pelo pagamento do débito condominial em questão foi reconhecida no julgamento da apelação nº 1017653-79.2020.8.26.0007. O v. Acórdão proferido por esta Colenda Câmara, transitado em julgado em 01/02/2022, assim decidiu:

DESPESAS CONDOMINIAIS. EMBARGOS À EXECUÇÃO. Embargante que alega ilegitimidade passiva. Sentença de procedência. Apelo do embargante. Embargante que alega ter firmado promessa de compra e venda com terceiro, a qual não foi registrada na matrícula do imóvel. Em regime de recursos repetitivos (Tema 886), o E. STJ firmou a tese de que: “b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto” Referida tese, foi objeto de maiores explicações e esclarecimentos no julgamento do REsp nº 1.442.840/PR ficando expressamente reconhecida a “Legitimidade passiva

concorrente do promitente vendedor e do promitente comprador para a ação de cobrança de débitos condominiais posteriores à imissão na posse”. Legitimidade concorrente do proprietário registral e do possuidor, independentemente da ciência ou não do condomínio acerca da transação celebrada. Precedentes deste E. TJSP. Recurso provido.

No mais, dispõe o artigo 835, caput e § 1º, do Código de Processo Civil:

Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem:

I - dinheiro, em espécie ou em depósito ou aplicação em instituição financeira;

II - títulos da dívida pública da União, dos Estados e do Distrito Federal com cotação em mercado;

III - títulos e valores mobiliários com cotação em mercado;

IV - veículos de via terrestre;

V - bens imóveis;

VI - bens móveis em geral;

VII - semoventes;

VIII - navios e aeronaves;

IX - ações e quotas de sociedades simples e empresárias;

X - percentual do faturamento de empresa devedora;

XI - pedras e metais preciosos;

XII - direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia;

XIII - outros direitos.

§ 1º É prioritária a penhora em dinheiro, podendo o juiz, nas demais hipóteses, alterar a ordem prevista no caput de acordo com as circunstâncias do caso concreto.

Em comentário ao dispositivo, Nelson Nery e Rosa Maria de Andrade Nery explicam que “o CPC 835 caput já estipula que a ordem a ser seguida é preferencial, isto é, não está fixada de forma obrigatória e vinculativa. Porém, este § 1º estipula que a penhora em dinheiro sempre é prioritária. Esta disposição é visivelmente contrária à STJ 417, segundo a qual a penhora de dinheiro na ordem de nomeação de bens não tem caráter absoluto. Esta súmula está, pois, revogada.” (“Código de Processo Civil Comentado.” 17ª ed. São Paulo: RT, Revista dos Tribunais, p. 1922.)

Assim, mesmo que as despesas condominiais sejam obrigações *propter rem*, e que, portanto, o imóvel gerador da dívida possa responder pelos valores inadimplidos, as constrições devem recair prioritariamente sobre dinheiro, como bem decidiu a decisão agravada.

Ademais, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e deste Egrégio Tribunal entende pela possibilidade da penhora sobre dinheiro, mesmo se a executada tenha natureza de sociedade de economia mista:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. PENHORA ON LINE. POSSIBILIDADE. PENHORA DO IMÓVEL. NÃO OBRIGATORIEDADE. PRINCÍPIO DA MENOR ONEROSIDADE. VIOLAÇÃO. AUSÊNCIA.

- Na execução de dívida relativa a taxas condominiais, ainda que se trate de obrigação propter rem, a penhora não deve necessariamente recair sobre o imóvel que deu ensejo à cobrança, na hipótese em que se afigura viável a penhora on line, sem que haja ofensa ao princípio da menor onerosidade ao executado.

- *Recurso especial não provido.*

(REsp n. 1.275.320/PR, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 2/8/2012, DJe de 31/8/2012.) (grifei)

Execução fiscal. IPTU e taxa. A exceção de pré-executividade oposta pela COHAB foi rejeitada. A insurgência da executada não comporta provimento. Consigne-se que a agravante, embora substitua a municipalidade na prestação de serviços públicos essenciais (programas de habitação voltados à população de baixa renda), é pessoa jurídica de direito privado e concorre com outras entidades públicas e privadas atuantes no segmento da moradia popular. Não faz jus, portanto, à pretendida imunidade recíproca, o que violaria os princípios da isonomia e da livre concorrência. Outrossim, a recusa pela Fazenda Municipal do imóvel à penhora é jurídica, ante a inobservância da ordem de preferência do artigo 11 da LEF. Bem que não apresenta liquidez assemelhada a do dinheiro. Preceito disposto no artigo 797 do CPC. Precedentes desta Corte. Nega-se provimento ao recurso. (TJSP; Agravo de Instrumento



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2206891-82.2024.8.26.0000; Relator (a):
Beatriz Braga; Órgão Julgador: 18ª Câmara de
Direito Público; Foro de Botucatu - SAF -
Serviço de Anexo Fiscal; Data do Julgamento:
07/08/2024; Data de Registro: 07/08/2024)
(grifei)

Destarte, impõe-se a manutenção da decisão
guerreada, pelos seus próprios e jurídicos fundamentos, além daqueles
aqui declinados.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

J. B. PAULA LIMA

— RELATOR —