



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2058730-96.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000392000

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2058730-96.2025.8.26.0000, da Comarca de São Vicente, em que é agravante LUCIA HELENA DA SILVA, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TAMOYO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente) E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

VIANNA COTRIM
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2058730-96.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

AGRAVANTE: LUCIA HELENA DA SILVA

AGRAVADO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TAMOYO

INDICIADO: CARLOS ALEXANDRE FERREIRA

INTERESSADOS: ESPÓLIO DE MARLENE RIBEIRO FERREIRA,
ESPÓLIO DE ALENCAR FLAUZINO FERREIRA E RODRIGO DEOLINDO
CORREA

COMARCA: SÃO VICENTE

EMENTA: Despesas condominiais - Exceção de pré-executividade - Arguição de ilegitimidade ad causam passiva da executada - A responsabilidade pelo pagamento da obrigação é definida pela relação jurídica material que a parte tem com o imóvel – Existência de escritura de declaração de união estável prevendo o regime legal de bens, nos termos do art. 1641 do Código Civil – Ausência de vínculo jurídico - Agravo de instrumento provido.

VOTO Nº 52.775
(recurso digital)

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que, em execução relativa a despesas condominiais, rejeitou exceção de pré-executividade.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2058730-96.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Sustenta a agravante, em síntese, ser parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda porque não detém a posse útil do imóvel e não é devedora das taxas que constituem o objeto da execução, pois a unidade foi adquirida pelo *de cujus* Alencar Flauzino Ferreira em 04/11/1991, com anterioridade à união estável que se deu em 25/09/2008, conforme escritura exibida nos autos principais. Invoca, daí, a incidência do art. 1.790 do Código Civil para justificar que jamais figurou como proprietária, meeira, coerdeira ou possuidora. No mais, alega que, com a venda judicial do bem, o agravado deveria ter exigido o adimplemento na Justiça do Trabalho diante da preferência de seu crédito. Busca, por isso, a reforma do ato judicial combatido.

Deferido o efeito suspensivo, o recurso foi regular e tempestivamente instruído com o preparo.

O agravado apresentou contraminuta, pugnando pela condenação da agravante em verba honorária (fls. 24/29). Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

1) Observe-se preliminarmente que a execução tramita na origem em autos digitais, razão pela qual será mencionada a numeração em primeiro grau (processo nº 1007032-20.2020.8.26.0590).

2) Para melhor compreensão da controvérsia é necessário fazer uma breve retrospectiva dos fatos.

Trata-se de execução de despesas condominiais



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2058730-96.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

devidas entre maio de 2016 e outubro de 2020 ajuizada pelo agravado em face do Espólio de Alencar Flauzino Ferreira.

Foi determinada a emenda da petição inicial para o exequente providenciar a juntada da certidão de óbito da coproprietária Marlene Ribeiro Ferreira (fl. 139), que foi exibida à fl. 174.

O condomínio, então, emendou a inicial (fls. 221/222), pleiteando a inclusão de Carlos Alexandre Ferreira, Carlos Alberto Ferreira e Elaine Aparecida Ferreira (filhos de Alencar e Marlene).

O aditamento foi recebido para determinar apenas a retificação do polo passivo para constar os espólios de Marlene e Alencar representados pelos herdeiros - Carlos Alexandre Ferreira, Carlos Alberto Ferreira e Elaine Aparecida Ferreira (fls. 226 e 228).

Assim, embora não tivessem sido incluídos no polo passivo da execução, Carlos Alexandre Ferreira e Elaine Aparecida Ferreira, exibiram escritura pública de renúncia de herança (fls. 240/241 e 284/285) e manejaram exceções de pré-executividade, que foram acolhidas para reconhecer a ilegitimidade de ambos os excipientes (fls. 371/374). Tal decisão foi mantida pelo v. aresto de fls. 402/405 (AI 2037924-45.2022.8.26.0000), ditado em sede de agravo de instrumento de minha relatoria.

Equivocadamente, o magistrado *a quo* proferiu sentença de extinção da execução (fl. 433), o que deu ensejo a interposição de embargos de declaração, apontando o condomínio nulidade já que a execução não tinha sido satisfeita, pois restava um herdeiro no polo passivo,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2058730-96.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Carlos Alberto Ferreira, que sequer tinha sido citado (fls. 440/444).

Sucedde que, em 17/08/2022, o i. magistrado decidiu nos seguintes termos:

“Por fim, também não merece prestígio a pretensão do Condomínio exequente de que um dos filhos dos antigos titulares do domínio continue a figurar no polo passivo da execução.

Afinal, já está assentada, há algum tempo, a responsabilidade do arrematante do imóvel pelo pagamento dos débitos condominiais inadimplidos.

Tanto é assim, que os valores que deram origem à conta judicial foram transferidos da ação trabalhista na qual houve a arrematação do imóvel.

Ademais, deve ser considerada a natureza *propter rem* da obrigação.

Por via de consequência e ratificando que os valores existentes na conta judicial são insuficientes para a quitação do débito exequente, a execução deve prosseguir apenas contra o arrematante do imóvel devedor, Rodrigo Deolindo Correa” (fl. 454)

Daí por que o adquirente do imóvel (arrematante), Rodrigo Deolindo Correa, opôs embargos à execução que foram julgados procedentes (processo nº 1004133-44.2023.8.26.0590), tendo o v. acórdão da lavra desta C. 26ª Câmara negado provimento à apelação manejada pelo exequente (fls. 652/659), eximindo o arrematante de qualquer responsabilidade pela dívida condominial.

Diante desse quadro, o condomínio peticionou formulando o seguinte pedido:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2058730-96.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

“... requer-se a **inclusão dos devedores originais** Viúva Lucia Helena da Silva, inscrita no CPF nº 075.567.318-20 e portadora do RG nº 18.942.208-7 SSP/SP (folhas 280/283) e Carlos Alberto Ferreira, inscrito no CPF nº 099.056.658-70 (folhas 195), haja vista a renúncia dos direitos hereditários dos demais herdeiros às folhas 240/243 e 284/285” (fl. 663), o que foi deferido à fl. 664” (fls. 662/663).

Como o pleito foi acolhido (fl. 664), Lucia Helena da Silva apresentou exceção de pré-executividade, que foi rejeitada pela decisão agravada:

“**LÚCIA HELENA DA SILVA** promove a presente **EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE**, nos autos desta Ação de Execução de Dívida Condominial, movida por Condomínio Edifício Tamoyo, em face de Espólio de Alencar Flauzino Ferreira e Outros, alegando, em síntese, a sua ilegitimidade passiva.

Alega a excipiente que, na qualidade de suposta herdeira, foi indevidamente incluída no polo passivo desta ação executiva.

Isso porque, não obstante o presente feito tenha tido o seu início no ano de 2020, até maio de 2024 a excipiente sequer havia sido mencionada, não obstante a Escritura Declaração de União Estável entre ela e o Sr. Alencar Flauzino Ferreira, juntada às fls. 280/282, na qual consta expressamente que o regime de bens estabelecido pelos conviventes foi o da 'separação de bens'.

Ademais, por força do artigo 1.641, inciso II do Código Civil, mesmo que a excipiente tivesse se casado com o Sr. Alencar, o regime obrigatório teria sido o da 'separação obrigatória de bens', haja vista que, à época, o Sr. Alencar já contava com mais de 70 (setenta) anos de idade, razão pela qual não ostenta a condição de meeira, tampouco de herdeira do Espólio do Sr. Alencar Flauzino Ferreira.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2058730-96.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Pugnou, assim, pelo acolhimento da presente exceção, como reconhecimento da sua ilegitimidade passiva, e a sua consequente exclusão do polo passivo dessa ação.

O Condomínio exequente, ora excepto, intimado à fl. 732, manifestou-se, às fls. 73/741, pugnando pelo não acolhimento da presente exceção, vez que a excipiente, na condição de viúva companheira que viveu e permaneceu no imóvel após o falecimento do companheiro, deve ser responsabilizada pelo pagamento das cotas condominiais devidas.

É o relatório.

Fundamento e decido.

Conforme relatado, pleiteia a excipiente o acolhimento da exceção de pré-executividade por ele promovida, sob o único fundamento de ilegitimidade passiva.

Porém, melhor sorte não assiste à executada, ora excipiente.

Em primeiro lugar, as dívidas condominiais são de natureza *propter rem*, ou seja, **são próprias do imóvel** e não de seu proprietário, razão pela qual qualquer pessoa que possua vínculo jurídico com o imóvel pode figurar no polo passivo da execução onde é exigido o pagamento dos rateios pendentes, sendo irrelevante o fato de a coexecutada, ora excipiente, ser ou não a proprietária ou herdeira da unidade, conforme alega.

Isso significa, em relação ao conceito de obrigação *propter rem* (*própria do imóvel*), que as obrigações por ele geradas transcendem a mera figura do proprietário vigente à época da constituição da dívida, uma vez que tais débitos acompanham o imóvel independentemente da mudança de titularidade ou de domínio, podendo ser transmitidos a terceiros por meio de uma sucessão *inter vivos* (negociação) ou por sucessão *causa mortis* (herança).

Ainda sobre o tema, a Terceira Turma do Superior



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2058730-96.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp. nº 1.994.5651, decidiu que a viúva companheira que reside no imóvel após o falecimento do companheiro não é automaticamente responsável pelo pagamento das despesas condominiais, já que não terá direito à herança dos bens particulares do falecido, salvo disposição testamentária.

Contudo, mesmo não sendo proprietária do imóvel, a viúva companheira que permanece no imóvel pode ser responsabilizada pelo pagamento das despesas condominiais enquanto o ocupa, especialmente se não houver outros herdeiros ou se o espólio não tiver recursos para arcar com as despesas.

Dito isso, a controvérsia existente nos autos consiste em aferir a responsabilidade do espólio para o pagamento das cotas condominiais, diante da existência de cônjuge supérstite, que detém a posse exclusiva sobre o imóvel, por direito real de habitação.

Consultando-se os autos, verifica-se que o imóvel foi adquirido, exclusivamente, pelo falecido, em data anterior à união estável com a excipiente que, embora tenha tido início em meados de 2008, apenas foi documentada em 2014, conforme se extrai da Escritura de Declaração de União Estável de fls. 280/282, sob o regime da separação legal de bens. Por sua vez, o falecimento do Sr. Alencar Flauzino Ferreira ocorreu em 2016 (certidão de óbito de fl. 16), sob a vigência do Novo Código Civil.

Neste sentido, dispõe o artigo 1.831 referido diploma legal que:

'Art. 1.831. Ao cônjuge sobrevivente, qualquer que seja o regime de bens, será assegurado, sem prejuízo da participação que lhe caiba na herança, o direito real de habitação relativamente ao imóvel destinado à residência da família, desde que seja o único daquela natureza a inventariar.'

Conforme dispõe a lei supramencionada, o direito real de habitação é assegurado ao cônjuge sobrevivente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2058730-96.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

independentemente do regime de bens adotado, e, até mesmo, da participação na herança. É instituto de natureza eminentemente protetiva do cônjuge ou do companheiro supérstite, para que não fique desamparado após a morte do seu par. Ademais, o direito real de habitação tem caráter gratuito, ou seja, não pode ser exigido pagamento (aluguel) da companheira ou viúva supérstite pelo uso do imóvel.

Portanto, por disposição legal, a viúva, ora ocupante do imóvel, casada sob o regime da separação legal de bens, não possui direito à meação do imóvel, razão pela qual, ao contrário do que tenta convencer o Condomínio exequente, ora excepto, não se pode considerar a cônjuge sobrevivente como meeira ou herdeira.

Resta esclarecer, portanto, se, por possuir apenas o direito real de habitação, o cônjuge supérstite deveria integrar o polo passivo da presente execução.

Conforme já mencionado, a responsabilidade pelo débito condominial é do proprietário do imóvel ou de quem detiver a posse do bem em caráter definitivo, uma vez tratar-se de obrigação *propter rem*.

Ademais, o artigo 1.345 do Código Civil prevê que a cobrança de taxa condominial deve ser direcionada aos que usufruíram ou podem usufruir da unidade.

Assim, além do proprietário, o possuidor também tem o dever de honrar com o pagamento das cotas condominiais, pois se trata de obrigação concorrente, conforme entendimento esposado pelo C. STJ no REsp. nº 1.442.840 2.

Portanto, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais, visto se consubstanciar em obrigação *propter rem*, pode recair tanto sobre o proprietário do imóvel (titular do domínio) quanto sobre o ocupante da unidade a qualquer título (compromissário comprador, locatário, comodatário, cônjuge sobrevivente detentor do



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2058730-96.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

direito real de habitação, etc.), podendo a ação ser ajuizada contra um ou outro, individualmente, ou contra ambos em litisconsórcio passivo facultativo.

Deve prevalecer, portanto, o interesse da coletividade em receber os recursos para o pagamento de despesas pelos serviços que todos os ocupantes do condomínio usufruem, sendo certo que, entendimento em sentido diverso implicaria em onerar a coletividade de condôminos, indeterminadamente, por questões familiares, envolvendo apenas e tão somente os herdeiros do falecido e a viúva sobrevivente.

Sendo assim, dadas as peculiaridades do caso concreto, o pedido formulado em sede de exceção de pré-executividade deve ser rejeitado, ressalvada, no entanto, eventual ação de regresso da possuidora - *detentora do direito real de habitação* - contra o espólio e seus herdeiros, pela via própria.

Por tudo quanto foi dito, a rejeição da exceção de pré-executividade é medida que se impõe.

Diante do exposto, **REJEITO** a presente **EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE**, autorizando a continuidade da execução dos débitos condominiais em face da excipiente LÚCIA HELENA DA SILVA, e, decorrido o prazo sem interposição de recurso contra essa decisão, determino o prosseguimento da execução" (fls. 743/747).

Entrementes, preservado o convencimento do i. magistrado, prospera a irresignação.

É sabido que a obrigação condominial é indivisível perante o condomínio, o que implica dizer que cada um dos devedores está obrigado pela dívida toda, isso sem falar que as despesas condominiais, por excelência, têm natureza *propter rem* de modo que passam a perseguir diretamente a coisa, pesando sobre quem se torne



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2058730-96.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

titular ou tenha uma relação jurídica vinculada ao imóvel.

Sucedede que a agravante não era titular e tampouco tinha vínculo jurídico com a unidade condominial diante da escritura de declaração de união estável (fls. 280/283), prevendo o regime legal de bens, nos termos do art. 1641 do Código Civil (*“É obrigatório o regime da separação de bens no casamento”*).

Como se vê, o bem em discussão sempre pertenceu a Alencar Flauzino Ferreira e não se comunicou com a companheira em razão do regime de casamento. Logo, a agravante não pode ser considerada meeira e nem herdeira do espólio.

Ademais, ao contrário do que constou na decisão agravada, a agravante não habitava a unidade condominial, localizada na Avenida Manoel da Nobrega, 701, apto 103 – Itararé, São Vicente/SP.

Verifico que na escritura de declaração de união estável, ambos os declarantes - Alencar e Lucia -mencionaram ser residentes e domiciliados em Ribeirão Preto/SP, na Rua Batatais, 55, ap. 16, Jardim Paulista (fls. 280/283).

Além disso, a certidão de óbito de Alencar (fl. 16) traz esse mesmo endereço (Rua Batatais, 55, ap. 16, Jardim Paulista, Ribeirão Preto/SP).

Portanto, nada justifica a manutenção da agravante no polo passivo da execução de dívida condominial contraída exclusivamente pelo espólio de Alencar.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2058730-96.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Assim, considerando que o pedido feito pelo condomínio (fls. 662/663) foi recepcionado como aditamento à inicial (fl. 664), a execução deve prosseguir em relação a Carlos Alberto Ferreira.

As demais questões suscitadas em contrarrazões recursais não modificariam o convencimento do julgador, sendo desnecessário seu enfrentamento pontual.

De resto, são devidos honorários advocatícios na hipótese de acolhimento da exceção de pré-executividade, ainda que parcial.

Em outras palavras, a jurisprudência do E. Superior Tribunal de Justiça admite a possibilidade de fixação de honorários de sucumbência na exceção de pré-executividade que for acolhida para extinguir total ou parcialmente a execução, em homenagem aos princípios da causalidade e da sucumbência (AgInt. no Agravo em REsp. nº 823.644/MT, Rel. Min. Moura Ribeiro, DJe 06/09/2017).

No mesmo sentido:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO
AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL.
EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. CONTINUIDADE DA
EXECUÇÃO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SÚMULA N. 568 DO
STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A fixação dos honorários sucumbenciais em desfavor do exequente é possível quando a exceção de pré-executividade for acolhida para extinguir o procedimento executivo, reduzir seu montante ou excluir algum executado, o que não ocorreu.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2058730-96.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Aplicação da Súmula n. 568 do STJ.

2. Agravo interno a que se nega provimento” (AgInt. no AgInt. no AREsp. nº 2.038.278/RS, 4ª T., Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, j. 18/08/2022). GRIFEI

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL EXTINTA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. BASE DE CÁLCULO.

1. Extinta a execução fiscal, após o oferecimento de exceção de pré-executividade, são cabíveis honorários advocatícios a serem fixados conforme as balizas previstas no art. 85, § 3º, do CPC/2015.

2. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt. no AREsp. 1.947.999 / MG, 2ª T., Rel. Min. Og Fernandes, j. 10/08/2022).

Na mesma linha vem se posicionando esta Corte:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE - ACOLHIMENTO - SUCUMBÊNCIA Execução de título extrajudicial - Inclusão de parte ilegítima no polo passivo - Acolhimento de exceção de pré-executividade, para sua exclusão - Fixação de honorários advocatícios e condenação ao reembolso das despesas processuais - Necessidade, por aplicação do princípio da causalidade: Acolhida exceção de pré-executividade para exclusão de parte ilegítima do polo passivo, é devida, por aplicação do princípio da causalidade, a fixação de honorários advocatícios e a condenação do exequente excepto ao reembolso das despesas processuais. RECURSO PROVIDO” (AI nº 2125216- 97.2024.8.26.0000, 13ª Câmara. Dir. Priv., Rel. Des. Nelson Jorge Júnior, j. 07/12/2024).

Destarte, arbitro os honorários advocatícios em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
AGRAVO DE INSTRUMENTO
Nº 2058730-96.2025.8.26.0000
26ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

10% (dez por cento) do valor da causa atualizado, com fulcro no art. 85, §2º, do CPC.

Pelo exposto, por esses fundamentos, dou provimento ao agravo para acolher a exceção de pré-executividade, declarando Lucia Helena da Silva parte ilegítima para figurar no polo passivo da execução (artigo 924, inciso III, do Código de Processo Civil), nos termos do acórdão.

Arcará o condomínio com as despesas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% (dez por cento) do valor da causa atualizado, com fulcro no art. 85, §2º, do CPC.

VIANNA COTRIM
RELATOR