



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000393527

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2046367-77.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante IMD2 PARTICIPAÇÕES LTDA, são agravados CONSENSO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., DIRCE ESTEVES, HENRIQUE OCTAVIANO DE MORAES SAMPAIO BEHRENS, INTERATIVA CONSULTORIA E ADMINISTRAÇÃO LTDA., MANUEL RODRIGUES T DE ALMEIDA FILHO, MGPO INCORPORAÇÕES LTDA., WALTER ROBERTO MORAES SAMPAIO DA FONSECA, MORAES SAMPAIO CONSTRUTORA LTDA. e AUGUSTO CESAR PATRICIO DE AZAMBUJA FILHO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente sem voto), SILVÉRIO DA SILVA E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de
Instrumento nº: 2046367-77.2025.8.26.0000
Agravante: Imd2 Participações Ltda
Agravado: Consenso Administração e Participações Ltda. e
outros
Comarca: São Paulo - 23ª Vara Cível
1ª Instância: 0195825-05.2002.8.26.0100
Juiz(a): Vitor Gambassi Pereira
Voto nº: 43319

Ementa. Agravo de instrumento. Ação de rito comum em fase de cumprimento de sentença. Decisão que indeferiu pedido de redução da penhora sobre imóvel. Pleito de reforma. Alegação de desrespeito à coisa julgada. Inocorrência. Penhora que deve recair sobre a totalidade da fração ideal de propriedade da agravante (6,8289% do terreno condominial). Correta interpretação do acórdão proferido nos embargos de terceiro. Inexistência de determinação para dupla proporcionalidade. Aplicação adequada do art. 1.488 do Código Civil. Tese da agravante que conduziria ao esvaziamento da garantia hipotecária. Anuência expressa da agravante ao ônus hipotecário quando da aquisição da unidade. Decisão mantida. Recurso não provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por IM2D PARTICIPAÇÕES LTDA. contra a decisão de fls. 56, cujo relatório ora se adota, que na ação de rito comum, em fase de cumprimento de sentença, movida por CONSENSO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. e outros em face de MORAES SAMPAIO CONSTRUTORA LTDA., indeferiu pedido de redução da penhora que recai sobre a fração ideal de 6,8289% do terreno condominial vinculada ao apartamento nº 07, de propriedade

da agravante.

Alega a parte agravante que a decisão recorrida desrespeita decisão transitada em julgado nos embargos de terceiros e contraria a legislação civil. Argumenta que os embargos de terceiro determinaram expressamente que o ônus hipotecário deveria ser reduzido proporcionalmente à sua fração ideal de propriedade, conforme esclarecido em acórdão do TJSP e confirmado pelo STJ. Sustenta haver confusão semântica na interpretação da decisão, pois admitir a penhora sobre os 6,8289% do imóvel condominial significaria que a hipoteca recai integralmente sobre todas as unidades, resultando na penhora de todo o prédio. Requer a reforma da decisão para que a penhora recaia apenas sobre 6,8289% de sua fração de 6,8289% do terreno condominial vinculada ao apartamento nº 07, em cumprimento à decisão dos embargos de terceiros (fls. 2/8).

Em sua contraminuta, os agravados Salo Kibrit, Espólio de Paulo Alves Esteves e Consenso Administração e Participações Ltda. argumentam que o pedido da agravante foi corretamente indeferido por constituir litigância de má-fé, visando alterar a verdade dos fatos e protelar o processo. Afirmam que a interpretação proposta pela agravante reduziria a hipoteca/penhora a praticamente zero, o que consideram completamente desarrazoado. Esclarecem que o acórdão dos embargos de terceiro determinou o fracionamento da hipoteca conforme o art. 1.488 do Código Civil, prevendo avaliação das unidades e cálculo proporcional com o crédito atualizado, e não a redução da garantia a 6,8289% de 6,8289%. Requerem, portanto, o não provimento do recurso, com aplicação das penalidades por litigância de má-fé (fls. 76/78).

Recurso processado sem pedido para atribuição de efeito suspensivo ou de antecipação da tutela recursal e tempestivo.

É o relatório em sede recursal.

O ponto central da controvérsia é decidir se a penhora deve recair sobre a totalidade da fração ideal de propriedade da agravante (6,8289% do terreno condominial) ou se, como pretende a agravante, deve incidir apenas sobre 6,8289% desta fração (resultando em 6,8289% de 6,8289%). Em outras palavras, trata-se de definir o alcance da decisão proferida nos embargos de terceiro nº 0189967-46.2009.8.26.0100, que transitou em julgado, especificamente quanto à extensão da redução do ônus hipotecário sobre o imóvel da agravante.

O sistema jurídico brasileiro tem como princípios e fundamentos a ideia de que a coisa julgada deve ser respeitada em sua exata dimensão, sem ampliações ou restrições indevidas. Além disso, as normas relativas à garantia hipotecária, como o artigo 1.488 do Código Civil, visam equilibrar a manutenção da eficácia da garantia com a proteção dos adquirentes de unidades em condomínios edilícios, permitindo o fracionamento do ônus segundo critérios proporcionais claramente definidos.

No caso dos autos, a agravante IM2D Participações Ltda. não demonstrou que a decisão proferida nos embargos de terceiro tenha determinado a redução da penhora na forma como pretende. Ao contrário, da análise do acórdão que julgou os embargos de terceiro (fls. 3/6 dos autos), constata-se com clareza que o comando jurisdicional determinou a redução da penhora à fração ideal de propriedade da embargante, correspondente a 6,8289% do terreno

condominial.

O acórdão dispôs expressamente: "deve a penhora ser reduzida à fração ideal de que a embargante é proprietária (6,8289% do terreno condominial)". Não há qualquer menção a uma dupla proporcionalidade ou a uma "fração da fração", como pretende a agravante. O texto é claro ao estabelecer que a redução se dá até o limite da fração ideal de propriedade da embargante, e não além disso.

Por sua vez, os agravados Salo Kibrit, Espólio de Paulo Alves Esteves e Consenso Administração e Participações Ltda. alegaram, com razão, que a interpretação pretendida pela agravante conduziria a um esvaziamento substancial da garantia hipotecária, reduzindo-a a percentual ínfimo (aproximadamente 0,47% do terreno condominial), o que não foi o objetivo da decisão judicial invocada nem corresponde à finalidade do artigo 1.488 do Código Civil.

Confrontando os argumentos das partes, entendo que a pretensão da agravante não merece acolhimento. A interpretação proposta representa verdadeira inovação em relação ao que foi decidido nos embargos de terceiro e não encontra amparo no texto da decisão que pretende ver cumprida. A decisão agravada, ao indeferir o pedido de redução adicional da penhora, está em perfeita consonância com o que foi decidido nos embargos de terceiro.

Além disso, cumpre destacar que a aplicação do artigo 1.488 do Código Civil, que fundamentou a decisão dos embargos de terceiro, visa distribuir proporcionalmente o ônus hipotecário entre as diversas unidades do condomínio edilício, não estabelecendo uma dupla proporcionalidade sobre a mesma unidade. O dispositivo legal determina que o ônus seja dividido, "gravando cada lote ou unidade

autônoma", "obedecida a proporção entre o valor de cada um deles e o crédito".

No caso concreto, essa proporção foi estabelecida como sendo de 6,8289% do terreno condominial para a unidade da agravante, não havendo previsão legal ou judicial para uma segunda redução percentual. A interpretação da agravante desvirtua o sentido e a finalidade do artigo 1.488 do Código Civil, que busca garantir justamente que cada unidade responda proporcionalmente pela garantia hipotecária, e não que esta seja praticamente anulada.

Vale ressaltar, ainda, que a agravante tinha pleno conhecimento da hipoteca que recaía sobre o imóvel incorporado, tendo expressamente anuído a todos os termos dessa obrigação, conforme se depreende dos instrumentos contratuais firmados com a construtora e expressamente reconhecido no acórdão dos embargos de terceiro. Consta do acórdão que a embargante, ora agravante, "contratou livremente com a construtora e, em exercício de sua autonomia de vontade, reconheceu o ônus hipotecário que recai sobre o imóvel incorporado, anuindo a todos os termos dessa obrigação".

Conclui-se, assim, que a decisão agravada não merece reparo, pois interpretou corretamente o alcance da decisão proferida nos embargos de terceiro, estando em perfeita consonância com a coisa julgada e com a correta aplicação do artigo 1.488 do Código Civil.

As decisões dos tribunais em casos semelhantes têm reiteradamente afirmado que o fracionamento do ônus hipotecário em condomínios edilícios deve observar a proporção de cada unidade em relação ao todo, sem reduções adicionais que possam comprometer

a eficácia da garantia. A interpretação pretendida pela agravante, se acolhida, implicaria virtual esvaziamento da garantia hipotecária, o que não se coaduna com a sistemática legal nem com o propósito do fracionamento previsto no artigo 1.488 do Código Civil.

Em resumo, (a) a agravante IM2D Participações Ltda. busca reduzir a penhora para que recaia apenas sobre 6,8289% de sua fração de 6,8289% do terreno condominial; (b) a pretensão baseia-se em interpretação equivocada da decisão proferida nos embargos de terceiro, que determinou expressamente a redução da penhora à fração ideal de propriedade da embargante (6,8289% do terreno condominial); (c) a decisão agravada está em perfeita consonância com a coisa julgada e com a correta aplicação do artigo 1.488 do Código Civil, não merecendo, portanto, qualquer reparo.

Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao recurso, mantendo integralmente a decisão agravada que indeferiu o pedido de redução da penhora que recai sobre a fração ideal de 6,8289% do terreno condominial vinculada ao apartamento nº 07, de propriedade da agravante.

Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho
Relator