



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

**25ª Câmara de Direito Privado**

**Registro: 2025.0000400410**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2073756-37.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante LUCAS DE ANDRADE MATOS, é agravado CONDOMÍNIO FEEL JARDIM SUL.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 25 de abril de 2025.

**HUGO CREPALDI**  
**Relator**  
Assinatura Eletrônica



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

**25ª Câmara de Direito Privado**

Agravo de Instrumento nº 2073756-37.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo

Agravante: Lucas De Andrade Matos

Agravado: Condomínio Feel Jardim Sul

Voto nº 38.934

***AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE  
TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS  
CONDOMINAIS – Decisão que indefere  
requerimento de exclusão do polo passivo de  
executado – Insurgência do executado – Rejeição  
– Executado que consta como proprietário na  
matrícula do imóvel – Débito exequendo com  
natureza propter rem – Não comprovada a  
suposta homologação da partilha do bem –  
Executado que não demonstra a prova inequívoca  
da ciência do exequente quanto à suposta partilha  
– Imperiosa sua manutenção no polo passivo da  
execução – Precedentes – Decisão mantida –  
Negado provimento.***

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **LUCAS DE ANDRADE MATOS**, nos autos da ação de execução de título extrajudicial que lhe move **CONDOMÍNIO FEEL JARDIM SUL**, objetivando a reforma da decisão proferida pela MMª. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro – da Comarca de São Paulo, Dra. Jéssica de Paula Costa Marcelino, que indeferiu o requerimento de exclusão do agravante do polo passivo da execução (fls. 521/522 da origem).

Sustenta o agravante que teria sido homologada a partilha de bens em sua ação de separação judicial, tendo ele renunciado à



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

**25ª Câmara de Direito Privado**

propriedade do imóvel objeto do débito exequendo.

Assim, aduz que não possui responsabilidade pelos débitos condominiais a partir da homologação da separação judicial.

Recurso tempestivo, acompanhado de documentos.

O requerimento de efeito suspensivo foi indeferido (fls. 13/14).

Apresentada a contraminuta (fls. 17/20), os autos foram encaminhados à Mesa.

**É o relatório.**

Cuida-se de demanda de execução de título extrajudicial movido pelo agravado em face da agravante visando o adimplemento dos débitos condominiais relativos à unidade 85, do bloco 01, do Condomínio Feel Jardim Sul, no valor de R\$ 27.412,48.

Citado para pagamento, o agravante apresentou manifestação alegando que teria sido homologada a partilha de bens em sua ação de separação judicial, tendo ele renunciado à propriedade do imóvel objeto do débito exequendo. Assim, aduz que, consequentemente, não possui responsabilidade pelos débitos condominiais a partir da homologação da separação judicial, requerendo sua exclusão do polo passivo da execução (fls. 475/478 da origem).

Ato contínuo, foi proferida decisão rejeitando o requerimento de exclusão do agravante polo passivo da execução pois não



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

**25ª Câmara de Direito Privado**

comprovada a suposta homologação da partilha do imóvel em que oriundos os débitos exequendos (fls. 521/522 da origem).

A despeito das teses apresentadas pela agravante, o recurso não comporta o provimento pretendido.

Isso porque, ao contrário do que sustenta o agravante, ele não pode eximir-se dos débitos condominiais.

Isso porque, a matrícula do imóvel em que se originaram os débitos exequendos indica que o agravante é seu proprietário (fls. 330/335 da origem).

Assim, tratando-se de débito *propter rem*, e figurando o agravante como proprietário no título registral, inexistente qualquer fundamento para o pretendido afastamento de sua responsabilidade pela dívida exequenda.

Ademais, como bem observado na origem, inexistente qualquer prova concreta da homologação da suposta partilha de bens nos autos da demanda em trâmite perante o MM. Juízo de Família e Sucessões.

E, ainda que houvesse, por hipótese, a alegada partilha, o agravante não comprovou que o condomínio agravado possui ciência da homologação da partilha, o que é insuficiente, portanto, para o afastamento de sua responsabilidade solidária pelo adimplemento dos débitos condominiais.

Trata-se do entendimento desta Egrégia Corte de Justiça em casos correlatos, que invoco como fundamento:

## PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEIÇÃO. Executado, ex-cônjuge, que não reside mais no imóvel e, em partilha do bem efetivada nos autos do divórcio, consignou-se a propriedade exclusiva do bem à ex-esposa, atual moradora. Partilha que não foi averbada na matrícula do imóvel. Ausência de prova inequívoca da ciência do Condomínio. Prevalência do interesse da coletividade condominial, em face da natureza propter rem da obrigação. Precedentes desta Corte. Decisão mantida, posto que com fundamentação diversa. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2212229-37.2024.8.26.0000; Relator (a): Rodrigues Torres; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 15ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/11/2024; Data de Registro: 06/11/2024)*

*EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Despesas condominiais – Exceção de pré-executividade acolhida parcialmente, apenas para liberar valores impenhoráveis, eis que provenientes de salário - Ilegitimidade passiva da agravante não reconhecida, quer porque ela é coproprietária da unidade devedora, quer porque o acordo firmado com o coproprietário e seu ex-companheiro, no sentido de passar a pertencer com exclusividade a ela a unidade em questão nos autos da ação de dissolução de união estável mantida entre ambos, não foi comunicado ao condomínio antes da propositura da execução – Partilha do imóvel não levada ao registro, demais disso, pendendo sobre o imóvel gravame de alienação fiduciária - Obrigação do pagamento das cotas condominiais que tem natureza propter rem e que é dos proprietários, ressalvado o direito de regresso da agravante em face do seu ex-companheiro para dele se ressarcir do que vier a desembolsar no processo - Agravo de instrumento não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2011022-84.2024.8.26.0000; Relator (a): Sá Duarte; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Hortolândia - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/03/2024; Data de Registro: 05/03/2024)*

*APELAÇÃO. Embargos à Execução. Ação julgada procedente, extinguindo a execução em relação à embargante. Documento novo juntado em sede recursal aceito (art. 435 CPC). Contrato de compra e venda firmado pela própria apelada. Afastada afronta ao contraditório e à ampla defesa. Taxa condominial em atraso refere a obrigação real (art. 1.315 do CC), de*



# PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

## 25ª Câmara de Direito Privado

*natureza propter rem. Ação de execução de título extrajudicial intentada contra os proprietários tabulares do bem. Partilha de bem na qual o imóvel coube exclusivamente ao varão. Não provada a ciência inequívoca do condomínio. Referência ao Tema Repetitivo n. 886 do STJ. Ademais, apelada que adquire o imóvel. Reconhecida a responsabilidade da embargante para responder pelos débitos condominiais cobrados nos autos da execução. Sentença reformada. Ônus da sucumbência a ser suportado pela embargante. RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1001607-66.2021.8.26.0108; Relator (a): Deborah Ciocci; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cajamar - 1ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 17/01/2023; Data de Registro: 17/01/2023)*

*EMBARGOS À EXECUÇÃO. Execução de título extrajudicial que visa a satisfação de crédito oriundo do inadimplemento de contribuições condominiais. Natureza "propter rem" da obrigação. Solidariedade passiva dos proprietários. Partilha de bens efetuada em razão do divórcio dos executados que não foi averbada na matrícula do imóvel. Inexistência de prova de que o condomínio teve ciência inequívoca da partilha convencionada entre os executados. Partilha que não é oponível ao direito de cobrança do condomínio. Legitimidade da embargante para a execução reconhecida, mas que subsiste apenas até a data do ajuizamento dos embargos à execução. Recurso provido, com observação. (TJSP; Apelação Cível 1014274-54.2021.8.26.0506; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/03/2022; Data de Registro: 28/03/2022)*

Nesse cenário, diante da ausência de motivos que justifiquem a reforma da decisão recorrida, imperiosa a manutenção do entendimento adotado em Primeiro Grau.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

**HUGO CREPALDI**

Relator