



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000408839

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2053597-73.2025.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGGIO DI FIRENZE, são agravados WALDOMIRO MARTELI, ANA LÚCIA CARRARA DELBIN MARTELLI e ROSSI RESIDENCIAL S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

ROSANGELA TELLES
Relatora

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 32940

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2053597-73.2025.8.26.0000AGRAVANTE:

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGGIO DI FIRENZE

AGRAVADOS: ROSSI RESIDENCIAL S.A., WALDOMIRO MARTELI E OUTRA

COMARCA: CAMPINAS

JUIZ: FERNANDA PEREIRA DE ALMEIDA MARTINS

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. *Decisão de primeiro grau que indeferiu o pedido de adjudicação do imóvel. Inconformismo do credor.* **PENHORA. DIREITOS AQUISITIVOS. PROPRIETÁRIA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. COMPETÊNCIA.** *A constrição não recaiu sobre a propriedade do bem pertencente à empresa agravada, que se encontra em recuperação judicial, mas sim sobre os direitos contratuais dos promitentes-compradores, que figuraram no polo passivo da ação de cobrança e foram condenados ao pagamento das cotas condominiais. Juízo que preside o incidente satisfativo tem competência para apreciação do pedido de adjudicação.* **ADJUDICAÇÃO.** *Inviabilidade. O credor não tem direito de adjudicar o imóvel, pois foram penhorados apenas os direitos de aquisição, os quais também não podem ser adjudicados, já que o compromisso de compra e venda foi rescindido e os devedores não possuem mais os referidos direitos sobre o bem. Ainda que o bem responda pela dívida, a proprietária não pode ser privada da unidade sem o devido processo legal, ou seja, sem ser acionada. Decisão mantida, por fundamentos diversos.* **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 841/843 originários, que indeferiu o pedido de adjudicação do imóvel.

Argumenta o agravante que a adjudicação deve ser deferida pois a obrigação é *propter rem* e não está sujeita à recuperação judicial, razão pela qual o Juízo da Recuperação não possui competência para determinar a

“constrição” do bem. A dívida não pertence à empresa Rossi, em recuperação, “mas sim ao imóvel”. Busca a reforma da decisão.

A agravada ROSSI RESIDENCIAL S.A. manifestou oposição ao julgamento virtual e apresentou contraminuta a fls. 18/34.

É o relatório do necessário.

Em ação de cobrança promovida pelo condomínio agravante, os agravados WALDOMIRO MARTELLI NETO e ANA LÚCIA CARRATA DELBIN foram condenados ao pagamento das cotas condominiais vencidas a partir de fevereiro de 1998, com exceção da cota referente ao mês de setembro de 1999, com multa, juros e correção monetária (fls. 173/177 dos autos digitalizados).

Em abril de 2023, a dívida atingia R\$ 554.031,54 (fls. 479/533 da origem).

Uma vez que o débito não foi pago, foram penhorados **os direitos** que os devedores possuíam sobre a unidade (fls. 382 dos autos digitais).

Manifestou-se nos autos a ROSSI RESIDENCIAL, proprietária e promitente-vendedora, informando que o imóvel não fora quitado, estando pendentes R\$ 275.572,29 (fls. 566/595 da origem).

A penhora foi averbada e **o imóvel** avaliado em R\$ 458.272,78 (fls. 705/724).

Manifestou-se novamente a ROSSI, em recuperação judicial, informando que, em razão do inadimplemento dos compradores e da rescisão do contrato, obtivera a reintegração de posse da unidade (fls. 767/833). Pleiteou, assim, a extinção do processo, em virtude da natureza concursal do débito.

Insurgiu-se o condomínio, defendendo a natureza extraconcursal da dívida e requerendo a adjudicação do bem.

Adveio então, a r. decisão agravada, que reconheceu a natureza extraconcursal do crédito condominial, porém, indeferiu a adjudicação, já que compete ao Juízo da recuperação deliberar sobre atos expropriatórios de bens

pertencentes à empresa em recuperação.

Deve ser mantido o indeferimento, por motivos diversos.

De fato, *“ainda que se atribua o caráter extraconcursal a crédito, incumbe ao juízo em que se processa a recuperação judicial deliberar sobre os atos expropriatórios e sopesar a essencialidade dos bens de propriedade de empresa passíveis de constrição e a solidez do fluxo de caixa”* (AgInt no CC 199612, Segunda Seção, Ministro Humberto Martins, j. em 06.05.2024).

Entretanto, no caso, a penhora não recaiu sobre bem pertencente à empresa em recuperação, mas sim sobre os **direitos de aquisição** pertencentes aos promitentes-compradores à época, que figuraram no polo passivo da ação de cobrança e foram condenados ao pagamento das cotas condominiais.

Assim, o Juízo que preside o incidente satisfativo é o competente para apreciar o pedido de adjudicação.

Sob esse enfoque, não se pode mesmo deferir a adjudicação do imóvel ao credor, já que, como consignado, a penhora recaiu sobre os direitos dos devedores.

Em tese, poderia o condomínio adjudicar os direitos decorrentes do compromisso de compra e venda, sub-rogando-se nos direitos dos compradores. Nesse caso, poderia ser imitado na posse e regularizar a propriedade, caso quitasse as parcelas em aberto.

Ocorre que, segundo noticiou a ROSSI RESIDENCIAL, promitente-vendedora, **o compromisso de compra e venda foi rescindido**. Os devedores não possuem mais direitos sobre a unidade e, portanto, o objeto da penhora se perdeu.

Deverá o agravante buscar a satisfação do crédito por outros meios, podendo, inclusive, acionar a proprietária, já que a obrigação é ambulatorial.

Não se admite, contudo, que tome desde logo a unidade, já que

a ROSSI RESIDENCIAL não pode ser privada de seus bens sem o devido processo legal (art. 5º, LIV da CF) e, portanto, ainda que responda pela obrigação, o imóvel não pode ser expropriado sem que a ROSSI seja acionada e tenha a oportunidade de se defender da cobrança.

Em suma, por motivos diversos, fica mantida a r. decisão que indeferiu a adjudicação.

A decisão foi proferida em incidente de cumprimento de sentença e, como é sabido, embora admita recurso, não é pertinente a sustentação oral.

Dessa forma, em que pese a manifestação da agravada, o feito irá a julgamento virtual, prestigiando-se os princípios da racionalização da justiça e celeridade. Nenhum prejuízo haverá para as partes.

Por fim, alerto que não é necessária a oposição de embargos de declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.

Posto isso, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ROSANGELA TELLES

Relatora