



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000409604

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2246260-83.2024.8.26.0000, da Comarca de Jacareí, em que é agravante SUELEN FARIA DE CASTRO ARAÚJO, é agravado CONDOMÍNIO PARQUE JAGUARIBE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, deram-lhe parcial provimento. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente sem voto), FERREIRA DA CRUZ E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

EDUARDO GESSE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº: 2246260-83.2024.8.26.0000

Processo Principal: 0003007-31.2022.8.26.0292

Comarca: Jacareí – 2ª Vara Cível

Juiz Prolator: Maurício Brisque Neiva

Agravante: Suelen Faria de Castro Araújo

Agravado: Condomínio Parque Jaguaripe

Interessados: Ana Carolina Araújo Sant'Ana e Jeferson Sant'Ana

Voto nº: 1.110 - eg

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. Decisão que rejeitou a exceção de pré-executividade oposta por terceira interessada, por entender tratar-se de matéria a ser arguida em embargos de terceiro, determinando, em consequência, o prosseguimento do leilão do imóvel. Insurgência da terceira interessada. Alegada ilegitimidade passiva dos executados originais que constitui matéria de ordem pública, havendo prova pré-constituída das argumentações da agravante, o que autoriza sua apreciação. Agravante que sustenta deter direitos aquisitivos sobre o imóvel objeto da lide, em razão de compromisso de compra e venda celebrado com os executados, pleiteando sua inclusão no polo passivo da lide, apesar de não ter participado da fase de conhecimento. Descabimento. A obrigação de pagar encargos condominiais tem natureza *propter rem*, vinculada ao bem, sendo a sua responsabilidade definida pela relação jurídica material com o imóvel. Em regra, a sentença faz coisa julgada apenas entre as partes que figuraram no processo, não prejudicando terceiros. Inteligência do art. 506, do CPC. Ingresso da terceira interessada no polo passivo da ação que, excepcionalmente, seria possível caso ela estivesse na posse do bem na qualidade de promissária compradora ou cessionária dos direitos aquisitivos. *In casu*, a própria agravante transferiu esses direitos a terceiro, deixando de manter qualquer relação jurídica com o imóvel, não cabendo a exceção prevista no § 3º do art. 109 do CPC. Recorrente que, ademais, pleiteia a suspensão dos atos constritivos sobre o imóvel sob o argumento de que se trata de bem de família. Questão já apreciada em embargos de terceiro, o qual foi julgado improcedente. Recurso prejudicado neste ponto. Perda superveniente do objeto. Matéria não conhecida. Recurso parcialmente conhecido e, na parte conhecida, parcialmente provido tão só para analisar a exceção de pré-executividade, afastando o pedido de inclusão no polo passivo do cumprimento de sentença pela terceira agravante.

Trata-se de **agravo de instrumento** interposto por **Suelen Faria de Castro** contra a decisão de fls. 341/342 (da origem) que, em ação de cobrança de encargos condominiais na fase de cumprimento de sentença, rejeitou a exceção de pré-executividade oposta pela agravante, sob o fundamento de que a matéria por ela suscitada deveria ter sido arguida por meio de embargos de terceiro, determinando, em consequência, o prosseguimento do leilão do imóvel.

Inconformada, a terceira interessada sustenta, em síntese, ser a proprietária do imóvel objeto da constrição judicial, devendo constar no polo passivo do cumprimento de sentença. Argumenta que, em razão da pandemia de Covid 19, não conseguiu honrar com as mensalidades do condomínio, que ainda estavam em nome dos antigos proprietários (devedores no cumprimento de sentença). Aduz ter solicitado em vão um novo parcelamento da dívida, pois o credor se mostrou intransigente. Além disso, a decisão deferiu o leilão do imóvel, medida que atingirá diretamente o patrimônio da recorrente, pois não teve a oportunidade de se defender de cobrança realizada em nome de terceiros. Afirma que as atuais parcelas estão sendo adimplidas a contento. Evoca a Súmula nº 84, do C. STJ. Pretende a reforma da decisão para: i) suspender os atos constritivos sobre o imóvel; e ii) que seja incluída no polo passivo do cumprimento de sentença, anulando-se os atos processuais desde a citação, com a remoção dos consectários da dívida (fls. 01/13).

Processado, o recurso, sem efeito suspensivo (fls. 63/64).

O agravado, por sua vez, argumenta que as alegações da recorrente não merecem prosperar, visto que em nenhum momento ela comprovou ser proprietária da unidade geradora dos débitos condominiais. Assevera que a agravante jamais comunicou o condomínio quanto a compra do imóvel de forma irregular. Sustenta que a terceira interessada pretende se valer de um contrato de compra e venda celebrado e não levado a registro, bem como de sua própria torpeza para auferir vantagem, o que não é admitido pelo ordenamento jurídico vigente. Narra que todas as verbas objeto da presente ação, que incluem a dívida condominial entre 10.02.2018 e 31.05.2021 (3 anos), conforme sentença proferida a fls. 123 dos autos

principais, foram acordadas pelos executados sem, contudo, qualquer manifestação da agravante que, de seu turno, somente se insurgiu após a penhora do imóvel. Sustenta, ainda, que recebeu recentemente em seu setor de cadastro “contrato de compra e venda” em que a agravante vendeu seus direitos sobre a unidade devedora à terceira, Isabela Leonora da Silva, situação que demonstra que ela não guarda nenhum tipo de relação com o imóvel a fim de ser incluída na lide. A par disso, bateu-se pelo improvimento do recurso a fim de reconhecer a recorrente como pessoa estranha ao processo e, por consequência, indeferido o seu pedido de admissão no polo passivo do cumprimento de sentença (fls. 68/71 e 74/76).

É o relatório do necessário.

Anoto, de partida, que os pontos controvertidos da lide se restringem em saber se: *a)* é possível a inclusão da agravante no polo passivo do cumprimento de sentença, uma vez que afirma ser a atual proprietária do imóvel objeto da constrição judicial; e *b)* se os atos constritivos incidentes sobre a unidade condominial devem ser suspensos, em razão de o imóvel ser caracterizado como bem de família, sendo, portanto, impenhorável.

Trata-se de ação de cobrança de encargos condominiais na fase de cumprimento de sentença em que o exequente busca a satisfação do seu crédito no valor atualizado de R\$ 58.668,00 (fls. 178/180 da origem).

A ação de cobrança foi ajuizada pelo Condomínio Parque Jaguaripe objetivando o recebimento de taxas de condomínio vencidas desde fevereiro de 2018, em face de Jefferson Sant'Anna e Carolina Araújo Sant'Anna.

O imóvel gerador dos débitos condominiais está alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal, ora proprietária resolúvel do imóvel, cabendo aos réus, na qualidade de devedores fiduciantes, os direitos aquisitivos sobre este bem, conforme se verifica de sua matrícula (fls. 246/248 da origem).

As partes firmaram acordo, devidamente homologado por sentença, cujo descumprimento resultou no prosseguimento do feito. Já na fase de cumprimento de sentença, foi celebrado novo acordo, o qual também não foi

cumprido (fls. 78/80).

Em setembro de 2023, foi determinada a penhora dos direitos aquisitivos sobre o imóvel, medida que motivou a apresentação de exceção de pré-executividade pela terceira interessada, ora agravante. Esta alega ter firmado, em 23.11.2017, compromisso de compra e venda com os executados, sem, contudo, proceder ao registro do instrumento (fls. 17/20 destes autos). Por essa razão, sustenta que deveria ser incluída no polo passivo da execução por ser a atual possuidora do bem.

Na sequência, o juízo *a quo* rejeitou a exceção de pré-executividade ao entender que a alegação da terceira interessada se trata de matéria de mérito que deveria ter sido arguida em sede de embargos de terceiro, determinando, por fim, o prosseguimento do leilão (fls. 341/342 da origem).

Pois bem. Respeitado entendimento em sentido diverso, é pacífico o entendimento de que a exceção de pré-executividade é cabível apenas nas hipóteses em que a matéria arguida seja de ordem pública, passível de conhecimento de ofício pelo juiz, e desde que não demande dilação probatória. No caso em apreço, a alegada ilegitimidade passiva dos executados originais constitui matéria de ordem pública, enquadrando-se nas hipóteses admitidas pela doutrina para o manejo da exceção de pré-executividade e há prova pré-constituída das alegações da agravante, o que autoriza sua apreciação.

Feitas essas considerações, passa-se à análise do mérito observando que a obrigação de pagar os encargos condominiais tem natureza *propter rem*, o que significa que ela é vinculada ao bem, sendo a sua responsabilidade definida pela relação jurídica material com o imóvel.

Sobre o tema, nas palavras de Maria Helena Diniz¹:

A força vinculante das obrigações *propter rem* manifesta-se conforme a situação do devedor ante uma coisa, seja como titular do domínio, seja como possuidor. Assim, nesse tipo

¹ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 2:** teoria geral das obrigações. 32 ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 27.

de obrigação, o devedor é determinado de acordo com sua relação em face de uma coisa, que é conexa com o débito.

In casu, a agravante não apresenta nenhum vínculo com o bem constrito.

Embora afirme deter os direitos aquisitivos sobre o imóvel objeto da execução, argumentando que desde a celebração do compromisso de compra e venda de fls. 78/80 passou a exercer a posse direta e exclusiva dele, arcando com os encargos condominiais atuais, o que, segundo seu entendimento, ensejaria sua inclusão como parte legítima na lide, o condomínio exequente comprovou que tais direitos foram cedidos pela própria agravante à terceira, Isabela Leonora da Silva, por meio do “contrato de compra e venda de imóvel” acostado a fls. 77/79 deste incidente.

Apesar de o contrato colacionado aos autos não se encontrar na resolução ideal, é totalmente possível a leitura do instrumento a fim de extrair essa conclusão.

Com efeito, os direitos aquisitivos sobre a unidade condominial foram inicialmente cedidos pelos devedores fiduciários à ora recorrente e esta, por sua vez, os transferiu a terceiro, deixando de manter qualquer vínculo com o bem constrito, de sorte que em seu favor não cabe a exceção prevista no § 3º do art. 109 do Código de Processo Civil.

Sobre o tema, é cediço que, em regra, a sentença faz coisa julgada apenas entre as partes que figuraram no processo, não prejudicando terceiros, nos termos do art. 506, *caput*, do Código de Processo Civil. No entanto, tal regra não é absoluta, admitindo exceções. Uma delas ocorre na hipótese de alienação da coisa ou do direito litigioso, situação em que, conforme dispõe o § 3º do art. 109, “*estendem-se os efeitos da sentença proferida entre as partes originárias ao adquirente ou cessionário*”.

Esse, inclusive, é o entendimento da jurisprudência deste E. Tribunal:

RECURSO – AGRAVO DE INSTRUMENTO
– CONDOMÍNIO – COTAS CONDOMINIAIS EM ATRASO -
FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. **Inconformismo
contra a decisão que determinou a inclusão dos promitentes
compradores no polo passivo da lide. Regularidade da medida.
Adquirentes que de forma inequívoca detinham a posse do
imóvel à época do ajuizamento da ação, fato desconhecido pelo
condomínio, à míngua de averbação do negócio na matrícula
imobiliária. Agravantes que não negam a pendência do débito.
Excepcionalidade do caso que permite a inclusão no polo
passivo, com espeque no artigo 109, parágrafo 3º, do Código de
Processo Civil, sob pena de frustração do crédito, observada a
natureza "propter rem" da obrigação.** Decisão mantida.
Recurso de agravo de instrumento não provido (TJSP; Agravo de
Instrumento 2029759-38.2024.8.26.0000; Relator (a): Marcondes
D'Angelo; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro
Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 1ª Vara Cível; Data do
Julgamento: 04/03/2024; Data de Registro: 04/03/2024) (grifo
nosso).

Agravo de instrumento. Ação de cobrança de
despesas condominiais. Decisão que indeferiu a inclusão da
agravante no polo passivo do cumprimento de sentença em
substituição ao executado. Insurgência. Despesas de condomínio
que configuram obrigação propter rem. **Adquirente do imóvel
que ostenta legitimidade para figurar no polo passivo de
cumprimento de sentença proferida em processo em cuja fase
de conhecimento não participou, conforme entendimento do E.
STJ.** Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento
2018955-79.2022.8.26.0000; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão
Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nova Odessa -
1ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 31/03/2022; Data de
Registro: 31/03/2022) (grifo nosso).

Civil e processual. Despesas condominiais.
Cumprimento de sentença. **Insurgência do exequente contra**

decisão que rejeitou pedido para inclusão do compromissário comprador no polo passivo. Tendo em vista que a dívida condominial tem natureza propter rem, viável o ingresso do adquirente da unidade autônoma no polo passivo da demanda, em substituição ao réu originário, sobretudo. Precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça e desta C. Corte Estadual. Arresto que não comporta acolhimento porque ausente o noticiado perigo de expropriação dos bens do falecido adquirente nos autos do inventário. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (TJSP; Agravo de Instrumento 2033255-75.2024.8.26.0000; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/04/2025; Data de Registro: 01/04/2025) (grifo nosso).

Não obstante esse entendimento, no caso em apreço, como já ressaltado, a agravante não mais ostenta a condição de possuidora do imóvel penhorado. De fato, seria possível o ingresso da terceira interessada no cumprimento de sentença caso ela estivesse na posse do bem na qualidade de promissária compradora ou cessionária dos direitos aquisitivos. No entanto, tal condição não se verifica, uma vez que a própria agravante transferiu esses direitos a terceiro, deixando, portanto, de manter qualquer relação jurídica com o imóvel.

Com relação à suspensão dos atos constritivos sobre o imóvel objeto do litígio, melhor sorte não assiste à recorrente.

Ocorre que, em consulta aos autos de origem, analisa-se que a ora recorrente opôs embargos de terceiro nº 1011326-34.2023.8.26.0292, ocasião na qual afirma que é possuidora do bem alvo da pretensão de constrição judicial, sendo a verdadeira devedora do crédito tratado naqueles autos, pugnando, portanto, a suspensão dos atos constritivos sobre o imóvel que alega ser impenhorável por ser considerado bem de família.

Nesse viés, a questão da suspensão dos atos constritivos contra a qual a agravante se insurge foi apreciada e decidida por sentença naqueles autos que, inclusive, foi objeto de recurso, ao qual foi dado parcial provimento por esta c.

Câmara. Assim, em julgamento da apelação interposta contra a r. sentença prolatada, foi reconhecida a legitimidade ativa da embargante para opor tais embargos de terceiro e, no mérito, julgou improcedente a ação com fundamento no artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 8.009/90 que autoriza a penhora do imóvel e, portanto, não vinga a alegada impenhorabilidade do bem de família por crédito decorrente de cotas condominiais (fls. 372/377 daqueles autos).

Como se vê, referido Acórdão tem a seguinte ementa:

EMBARGOS DE TERCEIRO. DESPESAS CONDOMINIAIS. EXTINÇÃO DO PROCESSO NOS TERMOS DO ART. 485, INC. VI, DO CPC. APELAÇÃO DA EMBARGANTE - Irresignação da embargante com relação à sentença que julgou extinto o processo, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, por ausência de legitimidade ativa e interesse processual, esse na modalidade adequação. Alegação de que é parte legítima para opor embargos de terceiro. Acolhimento. A embargante firmou compromisso de compra e venda do imóvel, não levado a registro. Aplicação do art. 674, caput, do CPC. Apreciação do mérito nos termos do art. 1.013, §3º, inc. I do CPC. Alegação impenhorabilidade por ser bem de família. Hipótese em que é inoponível a alegação de impenhorabilidade do bem de família. Inteligência do art. 3º, inc. IV, da Lei nº 8.009/90. Precedente desta C. Câmara. Débito de natureza propter rem. Execução de débitos oriundos do imóvel que alcança o próprio bem, admitindo-se a constrição. Precedente desta Corte. Sentença reformada em parte, sem majoração dos honorários advocatícios. Recurso parcialmente provido (TJSP; Apelação Cível 1011326-34.2023.8.26.0292; Relator (a): Eduardo Gesse; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jacaréi - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/11/2024; Data de Registro: 27/11/2024)

Neste passo, a questão acerca da suspensão dos atos constritivos sobre a unidade geradora das despesas condominiais está prejudicada em razão do

julgamento improcedente dos embargos de terceiro opostos com esse fim, conforme ensina Nelson Nery e Rosa Maria de Andrade Nery²:

Recurso prejudicado. É aquele que perdeu seu objeto. Ocorrendo a perda do objeto, há falta superveniente de interesse recursal, impondo-se o não conhecimento do recurso por ausência de requisito de admissibilidade. Assim, o relator cabe julgar inadmissível o recurso por falta de interesse, ou seja, julgá-lo prejudicado.

Sucintamente, o interesse de recorrer configura-se:

[...] sempre que o recorrente possa esperar, em tese, do julgamento do recurso, situação mais vantajosa, do ponto de vista prático, do que aquela em que o haja posto a decisão impugnada, e quando seja preciso usar as vias recursais para alcançar esse objetivo³.

Posto isso, é clara a ocorrência da perda superveniente deste objeto recursal, razão pela qual não se conhece do recurso neste ponto.

Ante o exposto, meu pronunciamento final é pelo **PARCIAL CONHECIMENTO** do presente recurso e, na parte conhecida, pelo seu **PARCIAL PROVIMENTO** tão só para analisar a exceção de pré-executividade, afastando o pedido de inclusão no polo passivo do cumprimento de sentença pela terceira agravante.

EDUARDO GESSE

Relator

² NERY JÚNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Comentários ao Código de Processo Civil**. 1ª Edição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2015, p. 1.851

³ MEDINA, José Miguel Garcia; WAMBIER, Teresa Arruda Alvim. **Recursos e ações autônomas de impugnação**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008, p. 89