



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000410592

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1025776-63.2024.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante JOÃO MARCELO DA SILVA HUGUENIN, é apelado CONDOMINIO RESIDENCIAL MEDITERRÂNEO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 36342

Apelação Cível 1025776-63.2024.8.26.0577

Apelante: João Marcelo da Silva Huguenin

Apelado: Condominio Residencial Mediterrâneo

Comarca: São José dos Campos

Juiz: Emerson Norio Chinen

APELAÇÃO. Despesas condominiais. Execução de título extrajudicial. Embargos à execução. Sentença de improcedência. Arguição de ilegitimidade passiva do embargante diante do divórcio. Ilegitimidade passiva não verificada. Embargante que permanece no registro imobiliário como coproprietário da unidade. Não demonstrada, ademais, comunicação da avença ao condomínio. Reconhecida a responsabilidade solidária de ambos os proprietários. Impenhorabilidade dos ativos financeiros bloqueados pelo SISBAJUD. Questão que já foi objeto de anterior agravo de instrumento. Excesso de execução não demonstrado. Sentença mantida. Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra respeitável sentença de fls. 248/250, que, nos autos de embargos à execução, julgou improcedente a pretensão inicial. Em razão da sucumbência, o embargante foi condenado ao pagamento das custas, das despesas processuais e dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da execução, observando-se a justiça gratuita.

Apela o embargante, alegando, em síntese, que houve penhora de valor que não alcança 40 salários-mínimos, razão pela qual é impenhorável, além

de que parte desse valor se refere ao que foi recebido em reclamação trabalhista e de comissão por venda de roupas. Aduz que a obrigação de pagamento das despesas condominiais deve recair sobre a ex-cônjuge, atual ocupante do imóvel, conforme ficou definido em sentença proferida em partilha de bens do casal. No mais, alega excesso de execução.

Houve resposta (fls. 299/305).

O recurso foi livremente distribuído à 29ª Câmara de Direito Privado, sob a Relatoria do Des. Mário Daccache, que declinou da competência pela prevenção desta Colenda Câmara em decorrência do julgamento anterior do agravo de instrumento nº 2311304-49.2024.8.26.0000 (fls. 311/312).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Cuida-se de embargos opostos à execução de despesas condominiais (processo nº 1005382-35.2024.8.26.0577).

Alega o apelante, em suma, que, em partilha de bens decorrente de divórcio do casal, ficou estabelecido que as despesas de condomínio ficariam sob a responsabilidade da ex-cônjuge, ocupante do imóvel.

No entanto, verifica-se que o acordo de divórcio celebrado entre as partes não foi registrado, constando, ainda, como proprietários ambos os cônjuges (fls. 243/245).

É certo que cabia ao condomínio apelado acionar aquele em cujo nome se encontra registrado o bem, eis que as despesas condominiais constituem obrigações *propter rem*, vinculando aquele que for titular do direito sobre a coisa, sendo a prestação devida em decorrência de tal titularidade.

Além disso, inexistente qualquer averbação na matrícula do imóvel do que dispõe o divórcio dos proprietários em relação ao imóvel, pelo que o acordo de divórcio firmado entre eles não apresenta relevância à presente demanda. Ainda, não se demonstrou haver sequer comunicação ao condomínio sobre referida avença.

Neste contexto, não há que se falar em ilegitimidade passiva do embargante nem de responsabilidade exclusiva da coproprietária.

Nesse sentido, confira-se os julgados desta Colenda Câmara:

APELAÇÃO CÍVEL - Interposição contra sentença que julgou procedente ação de cobrança de condomínio. Ilegitimidade passiva rejeitada. Corréu que permanece no registro imobiliário como proprietário da unidade. Acordo celebrado com a corré, em relação à partilha de bens, que não foi capaz de eximir a responsabilidade solidária de ambos. Condomínio não cientificado, além do mais, da referida transação. Necessidade de aplicação do posicionamento exarado pelo Superior Tribunal de Justiça, nos autos do REsp n.º 1.345.331/RS. Honorários advocatícios majorados em grau recursal, devido ao trabalho desenvolvido em contrarrazões, em cumprimento ao artigo 85, § 11º, do Código de Processo Civil/2015. Sentença mantida. (TJSP; Apelação Cível 1031194-18.2017.8.26.0224; Relator (a): Mario A. Silveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/05/2019; Data de Registro: 21/05/2019) (realce não original).

DESPESAS CONDOMINIAIS - AÇÃO DE

COBRANÇA - CASAL SEPARADO -
SOLIDARIEDADE DOS EX-CÔNJUGES -
ILEGITIMIDADE PASSIVA NÃO CONFIGURADA
- COMPROVAÇÃO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS
- APELAÇÃO NÃO PROVIDA (TJSP; Apelação Cível
4003909-85.2013.8.26.0564; Relator (a): Luiz
Eurico; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito
Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 2ª Vara
Cível; Data do Julgamento: 18/05/2015; Data de
Registro: 21/05/2015) (realce não original).

Assim, sendo o apelante igualmente proprietário do imóvel, trata-se de seu dever arcar com as despesas condominiais, já que, prevê o artigo 1.336 do Código Civil:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

No mais, ainda que se lamente a atual situação financeira do embargante, não se trata de fato que extinga seu dever.

No mais, a arguição de impenhorabilidade dos valores bloqueados por meio do SISBAJUD já foi objeto de apreciação no julgamento do agravo de instrumento nº 2311304-49.2024.8.26.0000, interposto pelo embargante, ao qual foi negado provimento.

Por fim, de se consignar que, embora haja alegação de excesso de execução, tal se mostrou genérica e restrita, sem qualquer indicação do valor excedente, tampouco justificativa a respeito.

Diante do exposto, a respeitável sentença deu correta solução à lide, razão pela qual deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos

Por fim, ante o não provimento do recurso, nos termos do artigo 85, § 11º, do Código de Processo Civil, majora-se a verba honorária para 12% do valor atualizado da causa, observando-se a justiça gratuita concedida.

Ante o exposto, ***nega-se provimento*** ao recurso.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI
Relatora