



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000412556

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2110033-52.2025.8.26.0000, da Comarca de Bauru, em que é agravante ANA PRISCILA CREPALDI GODOY (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é agravado CODOMINIO PARQUE BELAS ARTES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2110033-52.2025.8.26.0000
Comarca: Bauru – 4ª Vara Cível
Processo nº: 1020225-68.2024.8.26.0071
Agravante: Ana Priscila Crepaldi Godoy
Agravado: Condomínio Parque Belas Artes
Interessado: Caixa Economica Federal
Juíza: Arthur de Paula Gonçalves

Voto nº 36.797

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Decisão que rejeitou a alegação de impenhorabilidade do imóvel. Irresignação do executado. Impenhorabilidade (bem de família). Descabimento. Natureza “propter rem” da obrigação. Aplicação da exceção prevista no artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 8.009/90, c/c art. 833, § 1º, do CPC. Precedentes deste E. TJ/SP. Alto valor do imóvel em relação à dívida também não implica em excesso de penhora. Princípio da menor onerosidade ao devedor (art. 805 do CPC) que não é absoluto, devendo compatibilizar-se com o disposto no art. 797 do CPC, que estabelece que a execução se realiza no interesse do credor. Parte exequente somente poderá efetuar o levantamento do valor que lhe é devido, inexistindo daí, prejuízo à executada, de acordo com o disposto nos artigos 831 e 851, II, CPC. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 201, que remontou à decisão de fls. 184/185, na origem que, em ação de execução de título extrajudicial (cobrança de despesas condominiais), rejeitou a alegação de impenhorabilidade do imóvel (bem de família).

Inconformada, a executada, ora agravante, sustenta, em síntese, que não agiu com acerto o

MM. Juízo *a quo* na medida em que o imóvel constricto é impenhorável porquanto bem de família, sendo necessária a interpretação restritiva das exceções enumeradas pela lei nº 8.009/90.

Afirma que o imóvel possui valor venal de R\$160.742,24 e será penhorado para pagamento de dívida de R\$5.982,38, o que seria desproporcional, tratando-se de excesso de execução.

Pugna pela concessão de efeito suspensivo e, ao final, pelo provimento do recurso com a reforma da r. decisão agravada.

Recurso tempestivo (fls. 190, na origem) e não preparado (justiça gratuita concedida às fls. 80, na origem), sendo dispensada a juntada das peças obrigatórias na forma do artigo 1.017, § 5º, do Estatuto Processual.

Desnecessária a intimação do agravado para contraminuta, ante a ausência de prejuízo.

É o relatório.

Primeiramente, a despeito de eventual oposição acerca do julgamento virtual, considerando que o presente agravo de instrumento não

comporta sustentação oral¹, não se verificando, assim, prejuízo para as partes, passa-se ao julgamento do presente recurso virtualmente.

No mais, com efeito, na hipótese em tela, a controvérsia se limita à verificação se o imóvel do agravante está sob a proteção conferida pela Lei nº 8.009/90 — impenhorabilidade em decorrência da natureza de bem de família.

Assenta-se a r. decisão guerreada no entendimento de que: *“é possível a penhora do bem de família, se as dívidas decorrem de inadimplemento de taxas e contribuições condominiais relativas ao imóvel objeto da execução, nos termos do disposto no inc. IV do art. 3º da Lei nº 8.009/90”* (fls. 138, na origem).

E não merece acolhimento a pretensão do agravante.

Isto porque, ainda que o artigo 3º da Lei nº 8.009/90 ampare o bem que se destina à moradia do devedor e de sua família, concedendo-lhe o benefício da

¹ Artigo 146, inciso III, §4º, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: “Ressalvada disposição legal em sentido contrário, não haverá sustentação oral nos julgamentos de embargos declaratórios, incidente de suspeição, conflito de competência, arquivamento de inquérito ou representação criminal, **e agravo, exceto no de instrumento referente às tutelas provisórias de urgência ou da evidência**, e no interno referente à extinção de feito originário prevista no art. 937, VI, do CPC.” (g.n.).

impenhorabilidade, tal proteção não tem caráter absoluto, pois o próprio artigo prevê exceções, dentre as quais a dívida relativa a taxas e contribuições devidas em função do próprio imóvel: “**A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:** (...) IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, **taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;**” (grifos não originais).

Além disso, a própria exceção preconizada pelo Estatuto Processual no sentido de que “a impenhorabilidade não é oponível à execução de dívida relativa ao próprio bem, inclusive àquela contraída para sua aquisição” (art. 833, § 1º, CPC).

Assim, a natureza *propter rem* da obrigação permite, para sua satisfação, a penhora do imóvel gerador das despesas condominiais em testilha, afastando-se a impenhorabilidade do bem de família.

Nesse sentido a jurisprudência desta C. Câmara deste E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

*“Agravado de instrumento. Despesas condominiais. Execução. Penhora da unidade condominial. **Alegação de impenhorabilidade do bem de família. Inadmissibilidade. A natureza 'propter rem' da obrigação condominial é suficiente para permitir a penhora sobre o próprio***

imóvel que gerou a dívida. *Recurso desprovido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2297930-34.2022.8.26.0000; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Marília - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2023; Data de Registro: 31/01/2023, grifos não originais)*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. **Dívida oriunda do inadimplemento de contribuições condominiais. Penhora da unidade geradora dos débitos. Possibilidade. Exceção à regra de impenhorabilidade do bem de família (art. 3º, IV, da Lei 8.009/90).** Precedentes. Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2028307-27.2023.8.26.0000; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/02/2023; Data de Registro: 27/02/2023, grifos não originais)*

Ademais, quanto à alegação de excesso de penhora, o artigo 831 do Código de Processo Civil prevê que “A penhora deverá recair sobre tantos bens quantos bastem para o pagamento do principal atualizado, dos juros, das custas e dos honorários advocatícios”.

O credor pode penhorar quantos bens forem necessários para a satisfação de seu débito. Não se olvida que a execução deve se dar de modo menos gravoso ao devedor. Todavia tal princípio, previsto no artigo

805 do Código de Processo Civil, não é absoluto, devendo compatibilizar-se com o disposto no artigo 797 do mesmo diploma legal, que estabelece que a execução se realiza no interesse do ora agravado (exequente).

Neste sentido, não há que se falar excesso de penhora pelo elevado valor do imóvel, tendo em vista que não há prejuízo ao devedor, conquanto o exequente receberá apenas o valor do crédito e o restante é restituído ao executado. Logo, a parte exequente somente poderá efetuar o levantamento do valor que lhe é devido e inexistente prejuízo à executada, de acordo com o disposto nos artigos 831 e 851, II, do Código de Processo Civil.

Por essas razões, portanto, a r. decisão não comporta reparo.

Isto posto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO

Relatora