



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000415760

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2108181-90.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMINIO EDIFICIO CONDE DE MONTE CRISTO, são agravados YEDA TEREZINHA ONGARATO e ARGEMIRO ONGARATO.

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, com observação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 29 de abril de 2025.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2108181-90.2025.8.26.0000
Agravante: Condomínio do Edifício Conde de Monte Cristo
Agravado: Argemiro Ongarato
Interessada: Yeda Terezinha Ongarato
TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado
(Voto nº SMO 50351)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Cumprimento de sentença – Pedido de inclusão da filha do proprietário no polo passivo da ação judicial – Descabimento – Terceiro que não participou da fase de conhecimento – Limite subjetivo da relação processual que deve ser observado – Inexistência de transferência de propriedade do imóvel – Inteligência do art. 506, do CPC – Decisão mantida.

Recurso não provido, com observação.

Trata-se de agravo (fls. 01/11) de instrumento (fls. 12/74) interposto por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CONDE DE MONTE CRISTO contra r. decisão de fls. 271 dos autos originais, proferida pela MM^a. Juíza da 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santana da Comarca de São Paulo, Dra. Simone de Figueiredo, que, nos autos da ação de cobrança, em fase de cumprimento de sentença, movida em face de ARGEMIRO ONGARATO, indeferiu o pedido do condomínio de inclusão da filha do devedor no polo passivo da lide, tendo em vista que ela não participou da fase de conhecimento.

Sustenta o agravante que a r. decisão comporta reforma. Discorre sobre os fatos, pontuando a dificuldade na satisfação do crédito. Entende cabível a inclusão e Nayara no polo passivo, dizendo ser ela a moradora e usufrutuária do bem imóvel. Discute a natureza *propter rem* da dívida. Transcreve precedentes. Postula a concessão de efeito suspensivo e, ao final, o provimento do recurso.

Negado o efeito suspensivo.

Dispensada a apresentação de contraminuta, pois sem prejuízo.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Trata-se de ação de cobrança de débitos condominiais, movida pelo agravante em face do agravado Argemiro (autos nº 1024885-97.2019.8.26.0001), julgada procedente, à sua revelia, em julho de 2020, conforme a r. sentença de fls. 30/31.

Iniciado o cumprimento de sentença em agosto de 2020 (autos nº 0009921-82.2020.8.26.0001), encontrou o condomínio dificuldades na satisfação do crédito, sendo infrutíferas as pesquisas de bens e valores em nome do devedor.

Aqui, cumpre observar que, embora o condomínio agora faça referência ao casal Argemiro e Yeda Terezinha Ongarato, não obstante figure ela como coproprietária, nos termos da matrícula de fls. 58/64 do incidente executivo, sequer ela faz parte da lide até o momento.

Não só a ação que deu origem à r. sentença executada como o próprio incidente executivo foram movidos apenas em nome de Argemiro.

De fato, ele é revel, pois devidamente citado, sem constituição de patrono e apresentação de defesa. Por outro lado, quanto a Yeda, em momento algum sequer foi requerida sua citação.

Observo que do mandado de intimação de penhora de fls. 124 do cumprimento de sentença apenas consta o nome dela como “coproprietária” a ser intimada da constrição patrimonial.

Ainda, nesse momento da tramitação do feito, houve troca de patronos defendendo os interesses do condomínio, razão pela qual passou a se discutir nos autos a possibilidade de inclusão da filha do casal no polo passivo, objeto do presente recurso, bem como as diversas penhoras de terceiros anotadas no rosto dos autos.

Assim, deve ser regularizada a questão referente à participação de Yeda no polo passivo da lide, sendo que a partir de fls. 161 do cumprimento de sentença o agravante passou a se referir a Yeda

como ré, de forma indevida.

Consequentemente, independente do resultado deste julgamento, cumpre ser devidamente esclarecida a participação de Yeda no polo passivo, se terceira interessada ou codevedora, questão a ser oportunamente apreciada pelo MM. Juízo.

Conforme constou da r. decisão agravada, a inclusão da filha do devedor no polo passivo é indevida, pois ela não fez parte da fase de conhecimento.

Aliás, tampouco Nayara tem relação com o imóvel para além de ser identificada pelo agravante como moradora.

Embora ele diga que ela é “usufrutuária”, inexistente averbação de usufruto na matrícula, adquirida a propriedade do imóvel pelo casal Argemiro e Yeda em 1998 (fls. 60), seguindo-se apenas as averbações referentes aos débitos de outras ações.

Pois bem.

Tratando-se de cumprimento de título judicial, e, considerada a natureza da pretensão, a inclusão de Nayara, que não é parte do título judicial, provocaria a extensão dos efeitos da sentença a terceiros, o que é vedado (art. 506 do CPC).

O título judicial foi firmado apenas entre o condomínio e Argemiro. Incluir terceiro estranho ao processo significa ignorar o limite subjetivo da relação processual e atingir diretamente quem não figurou como parte na ação de cobrança original.

Conforme dispõe o art. 506, do Código de Processo Civil, “A sentença faz coisa julgada às partes entre as quais é dada, não prejudicando terceiros”.

Neste sentido:

EXECUÇÃO DE TÍTULO JUDICIAL – Extinção da ação, nos termos do art. 485, IV, do CPC – Insurgência da exequente – Descabimento – Acordo judicial realizado em sessão de conciliação, para pagamento de parcelas de compromisso de compra e venda de imóvel – Descumprimento pelo executado – Pedido de inclusão de terceiro (ocupante do imóvel) no polo passivo da

ação judicial – Descabimento – Terceiro que não participou do acordo celebrado – Observância do limite subjetivo da relação processual – Inteligência do art. 506, do CPC – Decisão mantida – RECURSO DESPROVIDO.

(TJSP; Apelação Cível 1007855-41.2018.8.26.0597; Relator (a): Miguel Brandi; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sertãozinho - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/10/2020; Data de Registro: 27/10/2020)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Acordo homologado judicialmente – Descumprimento - Pretensão de inclusão do terceiro ocupante do imóvel no polo passivo - Ocupante que não figura como devedor no título executivo – Indeferimento – Insurgência – Impossibilidade – Descabimento - Decisão mantida - Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2235338-56.2019.8.26.0000; Relator (a): Claudio Hamilton; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/12/2019; Data de Registro: 18/12/2019)

Desta forma, não há como incluir terceiro no polo passivo do cumprimento de sentença.

A obrigação decorrente de dívida de cotas condominiais é de natureza *propter rem* e, decorre da coisa, são resultado do custo necessário à manutenção da existência dela, e, portando, segue o imóvel, com direito de sequela.

Logo, estão obrigados, inclusive, terceiros que venham a se tornar proprietários do imóvel.

Entretanto, a hipótese dos autos não guarda relação com essa situação fática, especialmente com relação a Nayara, a ser regularizada a questão em relação a Yeda, como acima mencionado.

No mesmo sentido, os precedentes jurisprudenciais mencionados pelo agravante tratam de fase processual e situações diversas, também inaplicáveis ao caso dos autos.

Por fim, observo que o MM. Juízo já deixou



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

consignado que a tramitação do feito segue em relação ao revel, independentemente da dificuldade em sua intimação pessoal.

Diante do exposto, nego provimento ao recurso, com observação.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA
Relator