



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423182

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2123472-33.2025.8.26.0000, da Comarca de São José dos Campos, em que é agravante JOSIANE PADILHA SILVA, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LE CHAMP.

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) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

WALTER EXNER

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento n.º: 2123472-33.2025.8.26.0000.

Agravante(s): Josiane Guilha Padilha.

Agravado(s): Condomínio Edifício Le Champ.

Ação: Execução de título extrajudicial (1009125-29.2019.8.26.0577).

Comarca: São José dos Campos - 7ª Vara Cível.

Juiz prolator: Emerson Norio Chinen.

Voto nº 41.697

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Bem de família. Impenhorabilidade não verificada. Débito oriundo de despesas condominiais do próprio bem. Art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 233/234 dos originais que, recebeu os embargos à execução opostos nos mesmos autos como se exceção de pré-executividade fosse e a rejeitou.

Inconformada, recorre a executada requerendo, em suma, a concessão do benefício da gratuidade. No mérito, insiste na impenhorabilidade do imóvel, por se tratar de bem de família, a despeito da natureza da dívida, o que deve ser sopesado à luz do Princípio da dignidade humana.

O recurso foi recebido no efeito devolutivo e encaminhado para julgamento.

É o relatório.

Inicialmente, defiro à agravante o benefício da justiça gratuita apenas para fins de processamento do presente recurso.

Contudo, melhor sorte não lhe assiste quanto à alegação de impenhorabilidade do imóvel.

Com efeito, tratando-se de cotas condominiais de obrigação *propter rem*, a penhora pode recair sobre o próprio bem gerador da dívida, que responde com tal força pelos débitos pelo qual se vincula, independentemente do seu valor ou até mesmo de cláusulas de impenhorabilidade, inalienabilidade, ou de tratar-se de bem de família, beneficiando a coletividade condominial em desfavor do devedor.

Desse modo, como bem indicado na r. decisão recorrida, trata-se de *“débito condominial comum referente ao apartamento 31 do Condomínio Edifício exequente, logo dívida decorrente do próprio bem nos termos do artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 8.009/90 a afastar a incidência da proteção”*

Nesse sentido, já decidiu esta C. Câmara:

“EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Penhora e arrematação dos direitos sobre o imóvel gerador dos débitos. Omissão e contradição.

Inocorrência. Proposta de pagamento parcelado homologada por representar o maior valor ofertado, nos termos do art. 895, §8º, do CPC. Índice de correção monetária incidente sobre as parcelas que já consta da proposta ofertada. Sanções em caso de inadimplemento do arrematante que decorrem de previsão legal expressa. Teses de ausência de intimação do cônjuge e condição de bem de família do imóvel que constituem inovação recursal. Ainda que assim não fosse, a penhora da unidade geradora dos débitos condominiais configura exceção à regra de impenhorabilidade do bem de família (art. 3º, IV, da Lei 8.009/90). Via inadequada para manifestação de inconformismo quanto aos fundamentos da decisão, quando não conjugada com erro material, omissão, obscuridade ou contradição. Vícios não constatados. Natureza integrativo-recuperadora não demonstrada. Embargos rejeitados.” (TJSP; Embargos de Declaração Cível 2036288-39.2025.8.26.0000; Relator (a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/03/2025; Data de Registro: 06/03/2025)

“Despesas condominiais. Execução. Embargos da devedora. Penhora da unidade condominial. Alegação de impenhorabilidade do bem de família. Afastamento. A natureza 'propter rem' da obrigação condominial é suficiente para permitir a penhora sobre o próprio imóvel que gerou a dívida. Citação da proprietária do imóvel que constava na matrícula, inicialmente incluída no polo passivo, que não interrompeu a prescrição em relação à Embargante. Recursos desprovidos.”(TJSP; Apelação Cível 1001602-59.2024.8.26.0554; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/12/2024; Data de Registro: 06/12/2024)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Decisão que rejeitou a alegação de impenhorabilidade do imóvel. Irresignação do executado. Recurso que se restringe a tese de 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. Decisão mantida. Recurso desprovido." (TJSP; Agravo de Instrumento 2250809-39.2024.8.26.0000; Relator (a): Lidia Conceição; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Americana - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/08/2024; Data de Registro: 27/08/2024)

Destarte, a r. decisão combatida resta mantida por seus fundamentos.

Por fim, restam advertidas as partes que em caso de discordância do entendimento aqui exarado deverão manejar a via processual adequada, lembrando-se o disposto no art. 1.026, §2º do CPC, que prevê a aplicação de multa processual em caso de embargos de declaração protelatórios, em combinação com o inciso VII, do artigo 80 e com o art. 81; sem prejuízo de aplicação, inclusive, daquela estabelecida no §2º, do artigo 77, todos do CPC, as quais não estão acobertadas pela gratuidade.

Isto posto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso.**

WALTER EXNER

Relator