



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000426093

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1138464-75.2023.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante AMAURY VILLAÇA SCAGLIONE, é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CLAUDIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente), DARIO GAYOSO E ALFREDO ATTÍE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 16345

Apelação Cível nº 1138464-75.2023.8.26.0100

27ª Câmara de Direito Privado

Comarca: São Paulo - Foro Central - 19ª Vara Cível

Apelante: Amaury Villaça Scaglione

Apelado: Condomínio Edifício Claudia

Interessados: Diva Avaloni Netto e Esther Avallone Netto

Juiz: Camila Rodrigues Borges de Azevedo

APELAÇÃO. EMBARGOS DE TERCEIRO. Execução por título extrajudicial. Cobrança de débitos condominiais. Execução ajuizada em face daquelas que figuravam como proprietárias da unidade condominial na respectiva matrícula. Embargante que sustenta ser possuidor do imóvel. Pretensão de afastamento de penhora que recaia sobre o imóvel a que se referem os débitos condominiais cobrados. Impossibilidade. Natureza propter rem da obrigação. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 227/231, que julgou improcedentes os pedidos da petição inicial, condenando o embargante ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios arbitrados em 10 % do valor da causa.

A parte embargante, ora apelante, requer efeito suspensivo ao recurso. Sustenta que foram incluídas pessoas sabidamente falecidas no polo passivo da execução, o que ofende o disposto no artigo 70 do Código de Processo Civil, que não existe inventário de nenhuma das proprietárias falecidas, tendo o embargado incluído no polo passivo um espólio inexistente, sendo inepta a inicial, que não integra o polo passivo da ação, não sendo responsável pelas despesas condominiais e que medidas constritivas emanadas do processo de execução afrontariam os seus direitos de posse.

Recurso regularmente processado, com preparo (fls. 261/262) e

contrarrazões (fls. 266/269).

Sem oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 772/2017 do Órgão Especial deste Tribunal.

É o relatório, adotado no mais, o da r. sentença.

Inicialmente, não há que se falar em concessão de efeito suspensivo ao recurso, nos termos do artigo 1012, §4º, do Código de Processo Civil, pois não demonstrada a probabilidade de provimento do recurso ou o risco de dano grave ou de difícil reparação.

O recurso não comporta provimento.

Trata-se de embargos de terceiro opostos pelo apelante, alegando que o embargado promove em face do ESPÓLIO DE DIVA AVALONI NETTO e ESTHER AVALLONE NETTO, a Execução de Título Extrajudicial nº 1125529-08.2020.8.26.0100, para cobrança de taxas condominiais, referente a unidade 51-A. Sustenta, entretanto, que apesar de a referida unidade se encontrar registrada no 02º Oficial de Registro de Imóveis em nome de ESTHER AVALLONE NETTO e DIVA AVALONI NETTO, o embargante é o possuidor da unidade 51-A. Isto porque, com o óbito das proprietárias (as quais são irmãs da sua avó materna), o embargante passou a exercer posse mansa e pacífica da unidade, utilizando como sua a mencionada unidade condominial, ao longo dos últimos 10 anos. Aduz que tal situação era de conhecimento do condomínio embargado. Requer a imediata suspensão de eventuais medidas restritivas. Ao final, a procedência do presente pedido, para cancelar as medidas constritivas eventualmente emanadas da ação de execução e reconhecer a manutenção da posse do embargante.

A r. sentença julgou improcedentes os embargos de terceiro e não merece reforma.

Alega o embargante ser o legítimo possuidor da unidade 51-A, do Condomínio embargado, objeto de débitos condominiais do período de maio de 2019 a dezembro de 2020.

Os embargos de terceiro servem apenas para afastar injusta constrição do patrimônio do embargante, sendo fato que no processo originário a busca de constrição se dará em relação ao próprio imóvel responsável pela dívida e, considerando que a dívida é “*propter rem*”, não há como se cogitar de indevida constrição.

Em razão da natureza “*propter rem*” da dívida condominial, são devedores solidários os proprietários e possuidores do imóvel gerador das despesas exigidas, sendo facultado ao condomínio credor cobrar de um ou de outro, conforme artigo 275 do Código Civil:

“Art. 275. O credor tem direito a exigir e receber de um ou de alguns dos devedores, parcial ou totalmente, a dívida comum; se o pagamento tiver sido parcial, todos os demais devedores continuam obrigados solidariamente pelo resto.”

Ainda que o embargante não tenha sido parte na execução, deve responder pelos valores devidos, haja vista que estes são posteriores à alegada posse do imóvel, já que sustenta que exerce a posse há mais de 10 anos (fl. 03).

A unidade responde pela dívida e o terceiro embargante não pode se beneficiar da irregularidade na posse e/ou titularidade para não efetuar o pagamento das taxas condominiais que são devidas, frisa-se, pela própria unidade autônoma, que persiste registrada em nome das reais proprietárias e que foram demandadas.

A insurgência sobre a legitimidade e regularidade passiva deve ser realizada na ação de execução e não em embargos de terceiro, caindo por terra as alegações de irregularidade do polo passivo e de inépcia da petição inicial da execução.

A discussão aqui travada deve ser levada à execução, onde se poderá, eventualmente, perquirir da inclusão do terceiro embargante no polo passivo da execução, mas nunca a exclusão do polo passivo das reais e atuais proprietárias que constam na certidão de matrícula do imóvel.

Neste feito se discute apenas a retidão de penhora da unidade autônoma em relação ao terceiro embargante e, como supramencionado, sendo ele possuidor do imóvel e ante a natureza “*propter rem*” da obrigação, não há que se falar em ilegalidade, pois não há afronta aos seus direitos de posse.

Assim, fica mantida a r. sentença.

Nesse sentido:

“EMBARGOS DE TERCEIRO - Cumprimento de sentença proferida em ação de cobrança de débitos condominiais - Título executivo judicial formado em face daquela que figurava como proprietária da unidade condominial na respectiva matrícula - Embargante que sustenta ser proprietária do imóvel - Pretensão ao levantamento da penhora que recaiu sobre o imóvel a que se referem os débitos condominiais cobrados - Impossibilidade - Natureza propter rem da obrigação - Sentença mantida. Apelação não provida.” (Apelação Cível nº 1010716- 92.2023.8.26.0348 - 33ª Câmara de Direito Privado – Rel. Des. SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA – j. 20.08.2024)

Para fins de incidência do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça é o de que há requisitos cumulativos sem os quais não deve ensejar a respectiva majoração. São eles: decisão recorrida proferida na vigência do Código de Processo Civil atual, o recurso não ser conhecido integralmente ou desprovido em decisão monocrática ou colegiado e preexistir condenação ao pagamento de honorários desde o Juízo de origem:

"3. É devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso. (AgInt nos EREsp 1539725/DF, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/08/2017, DJe 19/10/2017)." (Agravo Interno no Recurso Especial nº 1731129/SP, 4ª Turma, rel. Min. Marco Buzzi, j. 17.12.2019).

"3. Não estão presentes os requisitos cumulativos necessários para a majoração dos honorários sucumbenciais prevista no art. 85, § 11, do CPC/2015 (cf. AgInt nos EREsp n. 1.539.725/DF, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, Segunda Seção, julgado em 9/8/2017, DJe 19/10/2017)." (Agravo Interno no Recurso Especial nº 1824326/RJ, 3ª Turma, rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 17.2.2020).

Ante o resultado do julgamento do recurso, com fundamento no §11, do artigo 85, do Código de Processo Civil, os honorários advocatícios sucumbenciais devem ser majorados para 15% do valor da causa.

Registre-se que eventual oposição de embargos de declaração com intuito manifestamente protelatório está sujeito à pena prevista no artigo 1.026, §2º, do Código de Processo Civil.

Considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

infraconstitucional discutida, evitando-se, com isso, oposição de embargos de declaração para este fim (Súmulas nº 211 do Superior Tribunal de Justiça e nº 282 do Supremo Tribunal Federal).

Diante do exposto, **nega-se** provimento ao recurso.

ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO

Relator