



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000440003

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2105593-13.2025.8.26.0000, da Comarca de Mauá, em que é agravante MARCOS DE SOUZA RODRIGUES, é agravado ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS DO RESIDENCIAL COUNTRY PARK.

ACORDAM, em 1ª 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 Exmos. Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente), ENÉAS COSTA GARCIA E AUGUSTO REZENDE.

São Paulo, 6 de maio de 2025

ALBERTO GOSSON

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Comarca: **Foro de Mauá/1ª Vara Cível**
Processo nº: **2105593-13.2025.8.26.0000**
Origem nº: **0000864-32.2021.8.26.0348**
Agravante (s): **MARCOS DE SOUZA RODRIGUES**
Agravado (s): **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO
RESIDENCIAL COUNTRY PARK**
Juiz Prolator da decisão agravada: **ANDERSON FABRÍCIO DA CRUZ**

VOTO N.º 33.736

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. Decisão de rejeição de impugnação à penhora de direitos aquisitos sobre bem imóvel. Insurgência do executado. Inoponibilidade da impenhorabilidade do bem de família na espécie, pois o débito em execução é decorrente de despesas condominiais do próprio bem penhorado (art. 3º, IV, Lei n. 8.009/1990). Precedentes do C. STJ e desta C. Câmara. Hipótese, ademais, de postulação de direito alheio em nome próprio, inadmitida no caso vertente. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **MARCOS DE SOUZA RODRIGUES** em face da decisão de fls. 470/472 do cumprimento de sentença instaurado por **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO RESIDENCIAL COUNTRY PARK**, que rejeitou impugnação à penhora de bem imóvel.

Sustenta o agravante/executado, em síntese, a impenhorabilidade do imóvel por cuidar-se de bem de família, no qual residem sua ex-esposa e sua filha. Requer, assim, o acolhimento da impugnação.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 17/18).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Indeferida a liminar recursal e dispensada a apresentação de contraminuta, o recurso foi encaminhado à Mesa para julgamento.

É o relatório.

Persistem as razões de decidir do despacho inaugural.

No entendimento desta Câmara, em princípio, a impenhorabilidade do bem de família estende-se aos direitos aquisitivos de imóvel (Ag. Inst. n. 2251760-67.2023.8.26.0000, Rel. Des. Claudio Godoy, j. em 14/05/2024; Ag. Inst. n. 2135796-94.2021.8.26.0000, Rel. Des. Rui Cascaldi, j. em 04/08/2021).

Na espécie, porém, o crédito em execução, *a priori*, diz respeito à despesas condominiais do próprio bem penhorado, hipótese de exceção legal à impenhorabilidade, nos termos do artigo 3º, IV, da Lei n. 8.009/1990.

É este o entendimento das Turmas de Direito Privado do Superior Tribunal de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. HARMONIA ENTRE O ACÓRDÃO RECORRIDO E A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. 1. Ação de execução de título extrajudicial. 2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração. 3. É possível a penhora do imóvel - ainda que caracterizado como bem de família - quando a dívida é oriunda de cobrança de taxas e despesas condominiais. Súmula 568/STJ. 4. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.974.007/SP, Rel. Min. Nancy



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Andrighi, Terceira Turma do STJ, j. em 02/05/2022).

AgInt nos EDcl no AREsp 1979496 / SPAGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. OMISSÃO. NÃO CARACTERIZADA. DESPESAS CONDOMINIAIS. PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA. POSSIBILIDADE. AGRAVO NÃO PROVIDO. 1. Não se viabiliza o recurso especial pela violação dos arts. 489, § 1º, III e IV, 1.022, II e 1.025 do CPC quando, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. 2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que é possível a penhora de bem de família quando a dívida é oriunda de cobrança de taxas e despesas condominiais. 3. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 2.030.636/PR, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma do STJ, j. em 23/05/2022).

No mesmo sentido já se decidiu nesta Câmara:

Embargos à execução. Impenhorabilidade. Bem de família. Exceção legal. Art. 3º, IV, Lei 8.009/90. Hipótese em que não se trata de mera taxa associativa. Dívida decorrente de rateio mensal, sucessivo e periódico de despesas mensais ordinárias e extraordinárias próprias do imóvel, aprovadas em assembleia, caracterizando taxas e despesas condominiais. Precedentes. Decisão mantida. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2237734-64.2023.8.26.0000; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/07/2024; Data de Registro: 16/07/2024).

Não bastasse, como se consignou na decisão agravada, no imóvel residem a ex-esposa do executado e a filha comum, de modo que a alegação de impenhorabilidade por tratar-se de bem de família configura hipótese de postulação de direito alheio em nome próprio, inadmitida no caso vertente.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

É como voto.

Alberto Gosson
Relator