



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000441364

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2326077-02.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes ANTONIO ODAIR SERRA RODRIGUES e NELI TEIXEIRA LACERDA, é agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JATIUCA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 18ª 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 ISRAEL GÓES DOS ANJOS (Presidente) E SERGIO GOMES.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

ERNANI DESCO FILHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 9192

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2326077-02.2024.8.26.0000

AGRAVANTES: ANTONIO ODAIR SERRA RODRIGUES E OUTRA

AGRAVADO: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JATIUCA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de execução de título extrajudicial. Insurgência dos executados contra rejeição de impugnação cumprimento de sentença. Inadmissibilidade.

INSERÇÃO DO RECURSO NO SISTEMA DE JULGAMENTO VIRTUAL. Ausência de previsão legal de sustentação oral que torna desnecessária a inclusão em sessão. Hipótese destes autos que não se amolda a qualquer dos incisos do art. 937 do Código de Processo Civil. Interpretação restritiva de rol numerus clausus. Homenagem ao princípio da duração razoável do processo. Alterações da Resolução 549/2011 introduzidas pela Resolução 903/2023 do Colendo Órgão Especial desta Corte Bandeirante. Vedação do art. 146, § 4º, do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal. Precedentes das Cortes Superiores.

INEXISTÊNCIA DE EXCESSO DE EXECUÇÃO. DÍVIDA DE CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. Possibilidade de constrição da unidade imobiliária. Parcelas vencidas em 2008. Preclusão quanto à discussão da forma de cálculo. Egrégio Juízo a quo zelou pela observância da regularidade dos encargos previstos no título. Impugnação inoportuna após anos de tramitação processual. Punição em Primeiro Grau pelo expediente ser protelatório.

TENTATIVA DE SUBSTITUIÇÃO DE PENHORA POR TERRENOS EM CEMITÉRIO. DIREITOS OFERECIDOS À CONSTRIÇÃO QUE SÃO DE DIFÍCIL LIQUIDEZ. Jazigos que se mostram pouco úteis ao condomínio credor. Ofensa ao art. 829, § 2º, do Código de Processo Civil. Inadimplemento das despesas de condomínio comprovadas. Existência de outra ação judicial de cobrança. Manutenção da penhora que é medida de rigor para satisfação dos débitos.

RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO tirado do Processo registrado sob o 0107339-73.2009.8.26.0011, em trâmite perante a Egrégia 5ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros - Capital. A irresignação da agravante refere-se ao indeferimento da impugnação ao cumprimento de sentença.

A petição de interposição de fls. 01/15 veio instruída por documentos às fls. 16/25. Deferido o efeito suspensivo às fls. 27/29. Documentos e contraminuta às fls. 33/112. Indeferida a gratuidade (fls. 115/117), o preparo foi recolhido às fls. 120/123. Declinação de competência às fls. 125/127.

É o sucinto relatório.

Preliminarmente, em que pese a oposição ao julgamento virtual nos autos principais, é certo que o presente recurso não se amolda a qualquer dos incisos do art. 937 do Código de Processo Civil. Portanto, como é inadmissível a sustentação oral no caso concreto, despicienda a inclusão do feito em sessão desta Colenda Câmara, pois a interpretação de aludido preceptivo (*rol numerus clausus*) é restritiva.

Cumpre destacar ainda que o Colendo Órgão Especial desta Egrégia Corte Bandeirante editou a Resolução 909/2023, no sentido de alterar o art. 1º, § 2º da Resolução nº 549/2011, que passou a vigorar com a seguinte redação: “**Será realizado o julgamento virtual quando incabível a sustentação oral**, salvo se for promovido destaque para julgamento em sessão presencial, ou telepresencial, por integrante da turma julgadora, facultando-se aos interessados a apresentação de memoriais, em até 5 dias úteis, após a distribuição do recurso ao relator”.

Também há expressa vedação à sustentação oral nas hipóteses do § 4º do art. 146 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal: “**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**”.

Logo, em homenagem à duração razoável do processo, bem como pela impossibilidade de sustentação oral, imperioso o imediato julgamento pelo sistema virtual. Neste sentido é a jurisprudência do Excelso Supremo Tribunal Federal (**ARE 1443800 AgR, Rel. Min. Edson Fachin, 1ª T., DJe 25/10/2023**) e do Colendo

Superior Tribunal de Justiça (AgInt no AREsp n. 2.172.041/RJ, Rel. Min. Sérgio Kukina, 1ª T., DJe de 16/3/2023).

No mais, o reclamo não comporta acolhimento.

Pelo que se pode extrair da peça de ingresso, conforme o poder de síntese do Excelentíssimo Desembargador Dr. José Marcelo Tossi Silva (subscritor de fls. 27/29), os agravantes sustentam que as planilhas apresentadas pela agravada no processo originário apresentam erros grosseiros nos cálculos aritméticos, o que teria gerado excesso de execução. Invocam ainda o princípio da menor onerosidade, tendo em vista que o imóvel está avaliado em mais de R\$ 1.500.000,00 contra um débito que não atinge nem a quantia de R\$ 15.000,00. Pretendem a substituição por 2 lotes de terrenos ao Cemitério do Morumby, no valor nominal de R\$ 29.900,00.

Pois bem; ao contrário do que consta na peça de interposição, não se pode ignorar que **a execução se desenvolve sob os interesses do credor**. Além do mais, incumbe ao Poder Judiciário adotar os meios de imprimir celeridade à tramitação dos processos, de acordo com expresse mandamento constitucional. Também há previsão, no art. 4º do Código de Processo Civil, de que *“as partes têm o direito de obter em prazo razoável a solução integral do mérito, incluída a atividade satisfativa”*.

Acessei os autos originais, que foram digitalizados, e constatei que **a petição inicial foi distribuída no longínquo ano de 2009, com referente a despesas de condomínio vencidas em 2008** (título executivo às fls. 27/28). Conforme cópia dos embargos à execução, somente houve determinação judicial de que a execução seria referente ao aludido acordo, sem inclusão das parcelas vencidas (fls. 228 dos originais).

Observa-se que foram requeridas inúmeras diligências para satisfação do crédito, notadamente pelos meios eletrônicos (penhora *online* e outras formas de localização de bens). Diante da omissão dos executados/agravantes, que não se preocuparam em cumprir sua obrigação, houve o pedido de constrição da unidade

imobiliária (fls. 354/365), o que foi deferido no ano de 2016 às fls. 372.

Durante todos estes anos, um dos recorrentes, que é advogado, foi devidamente intimado das diligências e não se dignou em impugnar a penhora, tampouco a avaliação (fls. 434/452). Somente em 30 de maio de 2024, por meio da petição de fls. 582, é que o executado decidiu manifestar-se sobre possível erro de cálculo. Posteriormente, às fls. 603/611, o agravante apresentou “impugnação ao cumprimento de sentença”, o que não se coaduna com o procedimento de execução de título extrajudicial. Arguiu excesso de execução com uma planilha sem qualquer correlação com o acordo exequendo e insistiu que a demanda deve seguir de modo menos gravoso ao devedor.

Após confronto de planilhas, o Egrégio Juízo *a quo*, às fls. 641, decidiu corretamente que ***“a impugnação apresentada pela executada é intempestiva, pois foi juntada fora do momento processual oportuno. No entanto, a questão sobre o correto cálculo da dívida prescinde de impugnação. Trata-se de matéria que pode ser conhecida de ofício. Afinal, só pode ser executado aquilo que retrata o título executivo. Assim, no prazo de quinze dias, de forma simples e objetiva, esclareça o exequente qual o valor da dívida aqui cobrada. Esse valor deve traduzir somente o título executivo aqui formado, nada mais. E o cálculo deve vir em forma de planilha, com atualização e juros previstos no título. Intime-se”***.

O recorrido cumpriu o comando judicial, **de acordo com a planilha de fls. 647, ao passo que o devedor insistiu na tese de ausência de preclusão, além de arguir vícios do título executivo quanto aos encargos moratórios**, nos termos da petição de fls. 651/655. Assim, visando promover o andamento dos autos, o Egrégio Juízo *a quo* pronunciou-se às fls. 660 no seguinte sentido: *“Vistos. A decisão de fl. 641, após apontar a intempestividade da impugnação da executada, ressaltou que a exatidão dos cálculos é matéria de ordem pública e, por isso, determinou a apresentação de planilha, adequada ao título que se executa. O exequente cumpriu a determinação. A executada, no entanto, renova a pretensão de ‘impugnação’, mais uma vez desconsiderando a intempestividade. E repete*

fundamentos que já não cabem nessa fase, ao invés de se limitar a pontar eventual erro de cálculo do exequente (e não mérito), única matéria que poderia abordar”.

Os agravantes opuseram embargos de declaração às fls. 655/670, com reiteração da matéria preclusa, **o que motivou a imposição de multa, em razão do caráter procrastinatório.** Irresignados, mesmo diante da cominação da correta sanção processual pela discussão de temas já examinados, os executados ainda recorreram contra os referidos pronunciamentos, sob a tese de excesso de execução, erro de avaliação e necessidade de substituição de penhora.

A alegação do excesso de execução é manifestamente inócua, pois o Magistrado singular agiu para regularizar a questão. **A planilha apresentada às fls. 647 corresponde ao valor do acordo com a incidência de encargos moratórios, ao passo que os devedores apresentam um cálculo desconexo e sem a incidência de juros.** Os recorrentes não apontam qual o erro e se limitam a arguir vícios que deveriam ser objeto dos embargos à execução, em argumentação genérica para evitar a satisfação do direito do condomínio credor.

Ademais, não se pode ignorar que um o executado, advogado com conhecimento técnico, assinou o termo por sua livre e espontânea vontade, constando ali as penalidades em caso de inadimplemento, de modo que descabe qualquer discussão nesta fase (pois os embargos à execução foram procedentes em parte apenas para excluir as parcelas vincendas). Logo, referido tema está precluso e não admite a insistência na discussão, por expressa vedação do art. 507 do Código de Processo Civil.

Além disso, o devedor não se dignou em impugnar, no momento oportuno, o pedido de penhora da unidade imobiliária. Aliás, conforme já mencionado, **também não formulou qualquer objeção à avaliação e, quando a hasta pública estava na iminência de ocorrer, decidiu apresentar “impugnação ao cumprimento de sentença”, quando se trata de execução de título extrajudicial, o que não se mostra apropriado** em razão da preclusão - o que reforça o caráter procrastinatório da medida intentada, motivo pelo qual a punição em

Primeiro Grau foi correta.

Com relação à possibilidade de penhora da unidade imobiliária em razão das despesas de condomínio, vide a jurisprudência desta Egrégia Corte Bandeirante:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas condominiais. Execução de título extrajudicial. Decisão que indeferiu o requerimento de penhora da unidade geradora das despesas condominiais reclamadas na execução originária. Inconformismo do condomínio exequente. Interposição de agravo de instrumento. **As despesas condominiais reclamadas na execução originária têm natureza de obrigações propter rem, de sorte que a própria unidade geradora das referidas despesas responde pela satisfação do débito exequendo. Cabimento da penhora da unidade geradora das despesas condominiais reclamadas, e não apenas dos direitos que o devedor fiduciante, ora executado, tem sobre o bem.** O condomínio ficaria muito prejudicado com a penhora apenas dos direitos, pois dificilmente alguém se interessaria pela arrematação. O interesse do condomínio é superior, tendo em vista a coletividade de condôminos e a natureza da obrigação, que se destina à conservação do bem. Reforma da r. decisão, em conformidade com os fundamentos expostos, para deferir a penhora da unidade geradora das despesas condominiais reclamadas na execução originária, prosseguindo-se o feito nos seus ulteriores termos, com a observação de que, antes da eventual alienação judicial, a credora fiduciária deverá ser cientificada, conforme os artigos 799, inciso I, e 889, inciso V, ambos do CPC, a fim que tenha a oportunidade de quitar o débito exequendo, sub-rogar-se nos direitos do condomínio exequente e exercer o direito de regresso contra o devedor fiduciante, ora executado. Agravo de instrumento provido, com observação. (TJSP; Agravo de Instrumento 2350306-26.2024.8.26.0000; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/04/2025; Data de Registro: 14/04/2025)*

*Despesas condominiais. Ação de execução de título extrajudicial. Imóvel alienado fiduciariamente ao Banco do Brasil. **Possibilidade de penhora da própria unidade geradora do débito. Obrigação propter rem. Prevalência dos interesses do condomínio sobre os da instituição financeira.** Preferência, ademais, dos créditos fiscal, condominial e de honorários advocatícios frente ao do credor fiduciário. Precedentes desta E. Corte e do Col. Superior Tribunal de Justiça. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2106622-98.2025.8.26.0000; Relator (a): Gomes Varjão; Órgão Julgador: 34ª*

Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/04/2025; Data de Registro: 11/04/2025)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CONDOMÍNIO – Cumprimento de sentença – Verbas condominiais – Existência de contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária sobre o bem imóvel – Penhora da unidade condôminial de propriedade fiduciária de instituição financeira – Possibilidade – Natureza propter rem da obrigação – Necessidade apenas de intimação da credora fiduciária, nos termos do art. 889, V, do Código de Processo Civil. Agravo provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2037676-74.2025.8.26.0000; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/04/2025; Data de Registro: 01/04/2025)

A tentativa de substituição da penhora também não é admissível, pois o imóvel responde pelas dívidas do condomínio, em razão do caráter *propter rem* dos débitos. Neste sentido: “*A jurisprudência do STJ reconhece que a obrigação propter rem vincula o próprio bem ao pagamento da dívida, independentemente de quem seja o proprietário*” - REsp n. 2.174.397/PR, Rel. Min. João Otávio de Noronha, 4ª T. STJ, DJEN de 3/4/2025.

Considerando sobredito panorama, **notadamente pela recusa do recorrido em aceitar a penhora de terrenos em cemitério (fls. 100), reputo ofensa ao disposto no art. 829, § 2º, do Código de Processo Civil (“a penhora recairá sobre os bens indicados pelo exequente, salvo se outros forem indicados pelo executado e aceitos pelo juiz, mediante demonstração de que a constrição proposta lhe será menos onerosa e não trará prejuízo ao exequente”)**.

De fato, não se pode obrigar que o credor/agravado receba, em substituição ao imóvel penhorado na execução, a oferta de terrenos em locais que não se mostram atrativos. Referidos direitos **são de baixa liquidez** e não há qualquer certeza quanto ao recebimento dos valores, **conforme constou expressamente na contraminuta de fls. 92/101**. Além disso, **o condomínio exequente comprovou que existem mais dívidas pendentes, o que reforça seu interesse na expropriação da unidade imobiliária**, pois o bem responde diretamente por tais débitos.

No mesmo sentido da conclusão adrede, vide precedentes desta Colenda Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de cobrança. Cumprimento provisório de sentença. Decisão que rejeitou os bens ofertados para garantir a execução tendo em vista a recusa da exequente. Insurgência. Inadmissibilidade. Ausência de ilegalidade na rejeição do bem imóvel oferecido em garantia. A execução se realiza no interesse do credor (art. 797 do CPC), e a penhora recairá sobre os bens indicados pelo exequente, salvo se outros forem indicados pelo executado e aceitos pelo juiz, mediante demonstração de que a constrição proposta lhe será menos onerosa e não trará prejuízo ao exequente (art. 829, §2º, do CPC). O princípio da menor onerosidade que deve ser harmonizado com a efetividade da execução. Manutenção da penhora de créditos. Ordem legal (art. 835 do CPC). Decisão mantida. Recurso não provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2203274-85.2022.8.26.0000; Relator (a): Helio Faria; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 19ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/02/2023; Data de Registro: 09/02/2023)

RECURSO – Agravo de Instrumento – Ação de execução de título extrajudicial contra devedor solvente – Insurgência contra a r. decisão que acolheu a recusa da agravada quanto aos bens indicados à penhora – Inadmissibilidade – Hipótese em que a execução se arrasta há alguns anos e as constrições de ativos financeiros se deram em valores ínfimos face ao valor executado – Bens oferecidos à penhora que apresentam baixa liquidez, sendo de difícil alienação, em desatendimento dos requisitos previstos no § 2º, do artigo 829 do CPC, além de não obedecer a ordem preferencial prevista no artigo 835 do CPC – Recusa bem justificada e regularmente acolhida, nos termos do artigo 356 do CC e artigo 797 do CPC – Decisão mantida – Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2216087-81.2021.8.26.0000; Relator (a): Roque Antonio Mesquita de Oliveira; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/03/2022; Data de Registro: 10/03/2022)

Ante todo o exposto, pelo meu voto, **revogo o efeito suspensivo e nego provimento ao recurso.**

ERNANI DESCO FILHO
RELATOR