



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000448686

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2049672-69.2025.8.26.0000, da Comarca de Catanduva, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE CASA NOVA, é agravada GABRIELA DE LIMA GUARDIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO 46371

AGRAVANTE: PARQUE CASA NOVA

AGRAVADA: GABRIELA DE LIMA GUARDIA

COMARCA: CATANDUVA

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

**JUIZ DE PRIMEIRO GRAU: DR. LUCAS FIGUEIREDO ALVES
DA SILVA**

(VH)

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO — RECURSO DO EXEQUENTE — CUMPRIMENTO DE SENTENÇA — PEDIDO DE SUCESSÃO PROCESSUAL NO POLO PASSIVO — DESPESAS CONDOMINIAIS — POSSIBILIDADE DE INCLUSÃO DO ATUAL PROPRIETÁRIO NA FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA — CARÁTER AMBULATORIO DA OBRIGAÇÃO — ENTENDIMENTO DESTES E. TJSP E DO C. STJ — REFORMA DA R. DECISÃO — RECURSO PROVIDO

A natureza propter rem das despesas condominiais confere a elas o caráter ambulatorio, de modo que o crédito persegue o bem, não importando a sucessão na titularidade. Construiu-se, com isso, a possibilidade de sucessão processual em relação à atual proprietária mesmo que em fase de cumprimento de sentença, afastando a arguição de violação à coisa julgada, uma vez que, como dito, a obrigação possui peculiaridades que autorizam tal conclusão. Entendimento destes E. TJSP e do C. STJ.

RECURSO DO EXEQUENTE PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra r. Decisão que **rejeitou** o pedido de inclusão da nova proprietária no polo passivo.

O agravante argumenta, em síntese, que é possível incluir a

nova proprietária no polo passivo, ainda que não tenha integrado o cumprimento de sentença. Requer efeito suspensivo.

Efeito suspensivo concedido (fls. 60/63).

Pois bem.

O recurso merece provimento.

A natureza *propter rem* das despesas condominiais confere a elas o caráter **ambulatorio**, de modo que o crédito persegue o bem, não importando a sucessão na titularidade. Construiu-se, com isso, a **possibilidade de sucessão processual mesmo que em fase de cumprimento de sentença**, afastando a arguição de violação à coisa julgada, uma vez que, como dito, a obrigação possui peculiaridades que autorizam tal conclusão. Seguem alguns dos precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça, **entendimento já incorporado por esta C. Câmara:**

“Em se tratando a dívida de condomínio de obrigação propter rem e partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode ter seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo (REsp 1.829.663/SP, Rel. Ministra

NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/11/2019, DJe de 07/11/2019).”(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.906.584/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/5/2021, DJe de 30/6/2021)

“Na hipótese, a insurgente (promitente vendedora) readquiriu a titularidade do direito real sobre o bem imóvel anteriormente alienado, motivo pelo qual deve responder pelos débitos do condomínio, ainda que não tenha figurado como parte na ação de conhecimento no âmbito da qual formado o título executivo judicial” (AgInt no REsp 1288890/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 24/11/2020, DJe 18/12/2020)

“O crédito condominial é propter rem e, como tal, possui natureza ambulatoria, perseguindo a coisa. Em razão disso, o adquirente do imóvel gerador do crédito responde pelos valores inadimplidos ("débitos do alienante"), conforme expressamente previsto no art. 1.345 do Código Civil. Eventualmente, o crédito se sub-roga sobre o produto da arrematação, desde que o edital silencie a respeito dessas obrigações, construção feita para prestigiar o arrematante de boa-fé.” (TJSP;

Agravo de Instrumento
2010281-15.2022.8.26.0000; Relator (a): Maria
Lúcia Pizzotti; Órgão Julgador: 30ª Câmara de
Direito Privado; Foro de Praia Grande - 2ª Vara
Cível; Data do Julgamento: 01/04/2022; Data de
Registro: 01/04/2022)

Diante disso, **DOU PROVIMENTO** ao agravo de
instrumento, a fim de reformar a r. Decisão e determinar a sucessão
processual no polo passivo da execução, de modo que haja convocação
da atual proprietária Thalita Cristina Manccini para proceder com o
pagamento voluntário ou apresentar impugnação ao cumprimento de
sentença.

Int.

MARIA LÚCIA PIZZOTTI

Desembargadora Relatora