



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000450896

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2364583-47.2024.8.26.0000, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que são agravantes CELSO FERNANDES e LUCIANA GONÇALVES FERNANDES, é agravado CONDOMÍNIO LANDSCAPE BY HELBOR.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

HUGO CREPALDI
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2364583-47.2024.8.26.0000

Comarca: Mogi das Cruzes

Agravante: Celso Fernandes e Outra

Agravado: Condomínio Landscape By Helbor

Voto nº 39.076

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINAIS – Decisão que rejeita a impugnação à penhora bem como indefere requerimento de inclusão dos promitentes compradores no polo passivo da execução – Insurgência dos executados – Rejeição – IMPUGNAÇÃO À PENHORA – Ausência de elementos suficientes para demonstrar a alegada impenhorabilidade do montante constrito, a tornar subsistente a penhora – INCLUSÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES – Executados que constam como proprietários na matrícula do imóvel – Débito exequendo com natureza propter rem – Executados que não demonstram a prova inequívoca da ciência do exequente quanto à suposta transmissão do bem, o que torna inviável a inclusão de terceiros no polo passivo da execução – Precedentes – Decisão mantida – Negado provimento.

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **CELSON FERNANDES** e **OUTRA**, nos autos da ação de execução de título extrajudicial que lhe move **CONDOMÍNIO LANDSCAPE BY HELBOR**, objetivando a reforma da decisão proferida pela MMª. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes, Dra. Ana Carmem de Souza Silva, que acolheu parcialmente a impugnação à penhora apresentada pelos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

agravantes bem como indeferiu seu requerimento de inclusão dos promitentes compradores do imóvel no polo passivo da execução (fls. 377/378 da origem).

Em suma, sustentam os agravantes que as quantias constritas de suas contas são impenhoráveis por força do disposto no art. 833, incisos IV e X, do Código de Processo Civil, e que os promitentes compradores do imóvel devem figurar no polo passivo da execução na medida em que o débito o débito exequendo diz respeito a período posterior à posse do imóvel pelos promitentes compradores.

Recurso tempestivo, acompanhado de documentos.

O requerimento de efeito suspensivo foi deferido (fls. 141/142).

Apresentada a contraminuta (fls. 147/154), os autos foram encaminhados à Mesa.

É o relatório.

Cuida-se de demanda de execução de título extrajudicial movido pelo agravado em face da parte agravante visando o adimplemento dos débitos condominiais relativos à unidade 41, do bloco B1, do Condomínio Landscape By Helbor, no valor de R\$ 11.971,72.

Citada para pagamento, as partes celebraram acordo, que foi devidamente homologado (fls. 242 da origem).

Entretanto, ante o descumprimento do negócio, foi requerido o prosseguimento da execução (fls. 271/272 da origem), sendo promovidos atos de expropriação de ativos financeiros de titularidade dos

executados, ora agravantes (fls. 306 da origem).

Intimados da constrição, os agravantes apresentaram impugnação à penhora (fls. 309/314 da origem) sustentando que as quantias constritas de suas contas são impenhoráveis por força do disposto no art. 833, incisos IV e X, do Código de Processo Civil.

Ato contínuo, requereram a inclusão dos promitentes compradores do imóvel objeto do débito exequendo no polo passivo da execução fundamentando que a dívida diz respeito a período posterior à posse do imóvel pelos promitentes compradores (fls. 355/360).

Assim, foi proferida a decisão agravada que acolheu parcialmente a impugnação à penhora apresentada pelos agravantes bem como indeferiu seu requerimento de inclusão dos promitentes compradores do imóvel no polo passivo da execução (fls. 377/378 da origem).

A despeito das teses apresentadas pela agravante, o recurso não comporta o provimento pretendido.

Isso porque, com relação à impugnação à penhora, o ônus da prova quanto à natureza supostamente impenhorável dos ativos incumbe à parte impugnante, a teor do art. 854, §3º, do Código de Processo Civil:

Art. 854. *Para possibilitar a penhora de dinheiro em depósito ou em aplicação financeira, o juiz, a requerimento do exequente, sem dar ciência prévia do ato ao executado, determinará às instituições financeiras, por meio de sistema eletrônico gerido pela autoridade supervisora do sistema financeiro nacional, que torne indisponíveis ativos financeiros existentes em nome do executado, limitando-se a indisponibilidade ao valor indicado na execução.*

(...)



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

§ 2º Tornados indisponíveis os ativos financeiros do executado, este será intimado na pessoa de seu advogado ou, não o tendo, pessoalmente.

§ 3º Incumbe ao executado, no prazo de 5 (cinco) dias, comprovar que:

I - as quantias tornadas indisponíveis são impenhoráveis;

Portanto, por expressa disposição legal, presume-se penhorável a quantia constricta a não ser que o executado demonstre o caráter impenhorável dos valores.

O art. 833, incisos IV e X, do Código de Processo Civil, por sua vez, preveem as seguintes hipóteses de impenhorabilidade:

Art. 833. São impenhoráveis:

(...)

IV - os vencimentos, os subsídios, os soldos, os salários, as remunerações, os proventos de aposentadoria, as pensões, os pecúlios e os montepios, bem como as quantias recebidas por liberalidade de terceiro e destinadas ao sustento do devedor e de sua família, os ganhos de trabalhador autônomo e os honorários de profissional liberal, ressalvado o § 2º;

(...)

X - a quantia depositada em caderneta de poupança, até o limite de 40 (quarenta) salários-mínimos;

Ocorre que, como bem assinalado na decisão agravada, os extratos de fls. 315/321 não indicam a pessoa titular da conta poupança e nem tampouco demonstram ter havido constrição determinada pelo MM. Juízo *a quo*, o que impede a análise do preenchimento do art. 833, inciso X, do CPC.

O extrato de fls. 322/323, por sua vez, indica que se trata de conta corrente, portanto, é inaplicável a proteção do art. 833, inciso X, do CPC.

Por sua vez, a parte agravante deixou de



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

demonstrar ter recaído constrição sobre *vencimentos, os subsídios, os soldos, os salários, as remunerações, os proventos de aposentadoria, as pensões, os pecúlios e os montepios, bem como as quantias recebidas por liberalidade de terceiro e destinadas ao sustento do devedor e de sua família, os ganhos de trabalhador autônomo e os honorários de profissional liberal*, ônus que lhe incumbia.

Assim, a decisão agravada observou estritamente a disposição legal a respeito da matéria.

No que diz respeito à pretensão de inclusão dos promitentes compradores do imóvel objeto do débito, a decisão tampouco comporta reparos.

Isso porque, ao contrário do que sustenta o agravante, eles não podem eximir-se dos débitos condominiais.

Além do mais, a matrícula do imóvel em que se originaram os débitos exequendos indica que a parte agravante é sua proprietária (fls. 152 da origem).

Assim, tratando-se de débito *propter rem*, e figurando o agravante como proprietário no título registral, inexistente qualquer fundamento para o pretendido afastamento de sua responsabilidade pela dívida exequenda.

Ademais, como bem observado na origem, inexistente qualquer prova concreta da suposta transmissão do bem imóvel a terceiros.

E, ainda que houvesse, por hipótese, a alegada transmissão, o agravante não comprovou que o condomínio agravado possui



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

ciência da alteração da titularidade, o que é insuficiente, portanto, para o afastamento de sua responsabilidade solidária pelo adimplemento dos débitos condominiais.

Trata-se do entendimento desta Egrégia Corte de Justiça em casos correlatos, que invoco como fundamento:

CONDOMÍNIO - Ação de execução de título extrajudicial - Despesas condominiais - Embargos opostos pela executada - Sentença de improcedência - Apelo da embargante - Alegação de ilegitimidade passiva - Rejeição - Ausência de comprovação de que o condomínio teve ciência de que o imóvel foi objeto de compromisso de compra e venda e de que houve imissão na posse do promitente comprador - Responsabilidade do titular do domínio - Entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do recurso especial repetitivo nº 1.345.331/RS - Denúnciação da lide inadmissível na ação de execução - Sentença mantida - Apelação desprovida (TJSP; Apelação Cível 1089497-62.2024.8.26.0100; Relator (a): Carlos Henrique Miguel Trevisan; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 14ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2025; Data de Registro: 31/03/2025)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. DESPESAS CONDOMINIAIS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I. Caso em Exame Apelação contra sentença que julgou improcedentes os embargos à execução de título executivo extrajudicial referente a despesas condominiais. II. Razões de Decidir Acolhimento da preliminar de não conhecimento de documento apresentado extemporaneamente, diante da falta de justificativa para a juntada com a inicial. Art. 435 do CPC. Na hipótese de o compromisso de compra e venda não ter sido registrado, a responsabilidade do proprietário (promitente vendedor) pelo pagamento das despesas condominiais, de natureza propter rem, não é afastada com a mera entrega das chaves ao adquirente, sem a ciência inequívoca do condomínio quanto à imissão do adquirente na posse. REsp nº 1.345.331/RS (Tema Repetitivo nº 886). Reconhecida também a responsabilidade do proprietário (promitente vendedor) pelo pagamento das despesas condominiais, ainda que posteriores à imissão do promissário comprador na posse do imóvel, com fundamento na teoria da dualidade da

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

obrigação. REsp nº 1.442.840/PR. Os honorários contratuais não podem ser imputados ao executado, cabendo apenas a fixação de honorários de sucumbência pelo Juízo, conforme artigo 827 do CPC. Jurisprudência. III. Dispositivo Recurso parcialmente provido para excluir da execução os honorários convencionais, mantendo-se a sentença quanto ao mais. (TJSP; Apelação Cível 1001368-30.2024.8.26.0020; Relator (a): J.B. Paula Lima; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XII - Nossa Senhora do Ó - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/03/2025; Data de Registro: 26/03/2025)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. Sentença que reconheceu a ilegitimidade passiva do executado e extinguiu o feito sem julgamento do mérito. Insurgência do condomínio exequente. Violação ao princípio da dialeticidade. Preliminar de contrarrazões rejeitada. Alegação de que a executada figura como proprietária do imóvel e, por essa razão, é responsável pelo pagamento das obrigações condominiais. Descabimento. Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. Entendimento definido pelo C. STJ em sede de recurso repetitivo (Tema 866). Parte executada que não figura como proprietária ou possuidora da unidade condominial. Matrícula do imóvel esclarece que a recorrida é credora hipotecária do imóvel e credora fiduciária de recebíveis imobiliários. Espécies de garantias que não conferem propriedade ou posse ao credor, as quais permanecem com o devedor. Precedentes. Ilegitimidade passiva mantida. Manutenção da sentença. Honorários majorados. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1008434-84.2024.8.26.0562; Relator (a): Eduardo Gesse; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2025; Data de Registro: 31/01/2025)

APELAÇÃO. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. Sentença de improcedência. Apelação do embargante. O débito condominial se constitui obrigação "propter rem", sendo dever do proprietário do imóvel responder pelas despesas, a teor do art. 1.345 do Código Civil. Havendo compromisso

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas condominiais pode recair tanto sobre o promitente vendedor, quanto sobre o promissário comprador, mas será exclusivamente deste último quando houver comprovação de sua imissão na posse e da ciência inequívoca do condomínio a respeito da transação. Orientação firmada pelo E. STJ no Recurso Especial Repetitivo nº 1.345.331/RS (Tema 886). Caso concreto em que não existem indícios de que o condomínio tivesse ciência inequívoca da transferência de propriedade de bem imóvel, que não é possível se presumir. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1023703-19.2023.8.26.0007; Relator (a): Carmen Lucia da Silva; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/04/2024; Data de Registro: 11/04/2024)

APELAÇÃO. AÇÃO DE EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. PRETENSÃO DE RESPONSABILIZAÇÃO DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR PELO PAGAMENTO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS ANTERIORES À ENTREGA DAS CHAVES (IMISSÃO NA POSSE). IMPOSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DO ENTENDIMENTO FIRMADO NO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ), ESPECIFICAMENTE NO RECURSO ESPECIAL Nº 1.345.331/RS JULGADO NA MODALIDADE DE RECURSOS REPETITIVOS (TEMA Nº 886). SENTENÇA REFORMADA. RECURSO PROVIDO. No STJ, especificamente no Recurso Especial nº 1.345.331/RS, julgado na modalidade de recursos repetitivos (tema nº 886), foi firmada a tese de que o fato que define a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais não é o registro de compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. Ausentes quaisquer destes requisitos, a responsabilidade é do promitente vendedor. (TJSP; Apelação Cível 1024622-36.2023.8.26.0224; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/02/2024; Data de Registro: 06/02/2024)

Nesse cenário, diante da ausência de motivos que justifiquem a reforma da decisão recorrida, imperiosa a manutenção do entendimento adotado em Primeiro Grau.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

HUGO CREPALDI

Relator