



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000452498

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003196-97.2024.8.26.0590, da Comarca de São Vicente, em que é apelante LÚCIA HELENA OLIVEIRA DE ARAUJO, é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SUMATRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

MARRONE SAMPAIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1003196-97.2024.8.26.0590

Apelante: Lúcia Helena Oliveira de Araujo

Apelado: Condomínio Edifício Sumatra

Comarca: São Vicente

Voto nº 848

Apelação Cível. Embargos de terceiro. Sentença de improcedência. Insurgência da embargante. Cumprimento de sentença. Despesas condominiais. Exceção à impenhorabilidade do bem de família. Violação ao princípio da menor onerosidade. Inocorrência. Dívida contraída em benefício da família. Responsabilidade solidária entre os cônjuges. Penhora sobre os direitos possessórios que a embargante possui sobre o imóvel que deve ser mantida. Imissão na posse do imóvel pelo condomínio exequente, contudo, que não se legitima. Providência que não traz qualquer efetividade ao processo. Recurso parcialmente provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face de sentença (fls. 498/500), cujo relatório se adota, que julgou improcedentes os pedidos formulados em sede de embargos de terceiro. Em razão da sucumbência, condenou a parte embargante ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor do débito.

Apela a parte embargante, requerendo a reforma do julgado. Pede, inicialmente, a concessão dos benefícios da justiça gratuita. No mérito, afirma que adquiriu o imóvel que deu origem ao débito, juntamente com o seu marido, que figura como executado no cumprimento de sentença, no início do ano de 1980, firmando compromisso de compra e venda com a vendedora. Em 2010, diante da inadimplência das parcelas do financiamento, o credor, Banco HSBC, ajuizou ação de rescisão contratual de compromisso de compra e venda do imóvel, que foi julgada procedente, com a restituição do bem ao banco. Narram que, mesmo com o trânsito em julgado da sentença, continuam no imóvel, motivo pelo qual ingressou com ação de usucapião, ainda pendente de julgamento. Aduz que, mesmo assim, o apelado pleiteou a penhora dos direitos possessórios relacionados ao imóvel do executado

Luis Araujo, bem como a imissão na posse, o que foi indeferido. Argumenta pela necessidade da suspensão da imissão na posse até o julgamento da ação de usucapião, pois “a pendência de declaração judicial no usucapião, quanto à existência de prescrição aquisitiva em favor do Apelante constitui-se como causa prejudicial externa em relação à Imissão de Posse do síndico do condomínio, de modo que o processamento desta deve ser sobrestado até o julgamento definitivo da ação de usucapião sob pena de causar danos irreparáveis a Apelante e sua família, notadamente diante do risco de irreversibilidade da medida de desapossamento. Ainda, cabe esclarecer que eventual ordem de desocupação forçada para imissão do síndico no imóvel tolheria por completo eventual direito que a Apelante possa ter em relação ao apartamento”. Defende que a constrição se deu por um possível direito, que ainda carece de assentimento judicial. Afirma que a penhora deve se dar em relação ao percentual de 50% do imóvel do executado, e não de sua totalidade. Discorre sobre a função social da propriedade. Argumenta, ainda, não ser possível a penhora do imóvel objeto da ação por se tratar de bem de família (fls. 512/524).

Contrarrazões às fls. 559/566.

Recurso tempestivo.

Termo de transferência de relatoria em 13/01/2025 (fl. 569).

É o relatório.

De início, defiro o benefício da justiça gratuita à apelante, nos termos do artigo 99, caput e § 7º, do Código de Processo Civil. Em se tratando de pessoa natural, presume-se verdadeira a declaração de hipossuficiência, em conformidade ao disposto no artigo 99, § 3º, do Código de Processo Civil, inexistindo qualquer elemento nos autos em sentido contrário. Pelo contrário, a hipossuficiência alegada é corroborada pelo documento de fls. 525/555. Esclareça-se, por fim, sobre a matéria, que a concessão do benefício é dotada de efeitos *ex nunc*, atingindo somente os atos posteriores ao seu deferimento.

No mais, ao que consta, trata-se de embargos de terceiro opostos por Lúcia Helena Oliveira de Araujo em razão da determinação de imissão provisória do embargado na posse do imóvel situado na Avenida Presidente Wilson, nº 801, São Vicente/SP. A ação originária do presente recurso foi proposta pelo condomínio visando à cobrança de despesas condominiais, havendo sentença de procedência, com trânsito em julgado aos 27/12/1996.

Interpõe-se recurso de apelação contra sentença que julgou improcedente o pedido formulado, nos seguintes termos:

“Não se discute que a embargante seja copossuidora e atual ocupante do apartamento nº 54 situado no condomínio embargado.

Também restou incontroverso que a embargante não realizou o pagamento das despesas condominiais inerentes ao referido imóvel, objeto de execução nos autos do cumprimento de sentença nº 0003646-39.1996.8.26.0590, conforme planilha do débito de fls.170/171. Afinal, se estivesse em dia com o pagamento da taxa condominial, bastaria a ela exibir nos autos os respectivos comprovantes de pagamento ou seus extratos bancários para demonstrar a quitação integral das despesas condominiais e assim comprovar os fatos constitutivos de seu direito para afastar a constrição do bem, nos termos do artigo 373, I do CPC.

Ademais, vale ressaltar que o fato de a embargante não ter figurado no polo passivo da ação de cobrança não a exime da responsabilidade de pagamento pelos aludidos débitos, uma vez que as obrigações condominiais têm natureza propter rem, vinculando-se à própria coisa.

Em outras palavras, a dívida é garantida pelo próprio bem que a originou e a responsabilidade pelo pagamento das referidas despesas recaem sobre os proprietários e possuidores da unidade condominial a qualquer título, inexistindo a obrigatoriedade de formação de litisconsórcio passivo necessário, de modo que pode o credor cobrar a integralidade da dívida de qualquer um deles, assegurado o direito de regresso do coproprietário/copossuidor que efetuou o pagamento na medida da sua cota parte.

Outrossim, considerando que a dívida que ensejou na penhora do bem decorre de débito condominial, não há falar em impenhorabilidade de bem de família, haja vista que o entendimento dos Tribunais é pacífico no tocante à inoponibilidade ao bem no caso em tela, por se tratar de execução de obrigação decorrente de taxas de condomínio devidas em função da manutenção mensal do próprio imóvel, portanto, configura a exceção contemplada no inciso IV do artigo 3º da Lei nº. 8.009/90.

Desta feita, tendo em vista que os pagamentos de fls.479/490 não afastam o inadimplemento das despesas condominiais perseguidas nos autos nº 0003646-39.1996.8.26.0590 e em sendo o apartamento nº 54 juridicamente responsável pelo débito contraído, independentemente da sua titularidade, inviável a manutenção da embargante na posse do bem,

sendo de rigor a improcedência dos embargos de terceiro”.

De fato, em 2010, no curso do cumprimento de sentença, foi movida ação de rescisão contratual cumulada com perdas e danos por Banco Bamerindus do Brasil S/A em face do executado e da embargante (autos nº 0002676-48.2010.8.26.0590), que foi julgada procedente, transitando em julgado em 2015. Nesse processo, o compromisso de compra e venda celebrado entre as partes foi rescindido, ante o inadimplemento dos promitentes compradores, fazendo parte do dispositivo da sentença o seguinte trecho: *“Por via de consequência, rescindo o contrato particular de compromisso de venda e compra de imóvel residencial consubstanciado no documento copiado a fls.23 e verso, com os acréscimos da documentação de fls.24/27, e imito o autor na posse do imóvel, objeto do negócio desfeito. Nos termos da cláusula 9, § 3º, do contrato em questão, perderão os réus, em benefício do autor, todas as quantias já pagas, a título de indenização pelo uso indevido do imóvel sem remuneração ao requerente.”*

É certo também que tramita ação de usucapião movida pelo executado e pela embargante contra Banco Bradesco - sucessor do Banco Bamerindus e HSBC (autos nº 1010999-68.2023.8.26.0590), que tem como objeto o mesmo imóvel que deu origem aos débitos condominiais da ação principal.

De outro lado, tem-se como incontroverso ser a embargante possuidora do imóvel no período discutido nestes autos.

Com efeito, a despeito da natureza de obrigação *propter rem* dos encargos condominiais, é orientação jurisprudencial predominante a de que passa a ser devedor dessa obrigação o promitente comprador imitido na posse e tendo pago preço ajustado no compromisso de compra e venda, desde que dada expressa ciência deste fato ao Condomínio Edilício. Isto, independentemente do prévio registro do contrato preliminar no Serviço Registrário competente. Tal solução tem por fundamento a efetividade da jurisdição, na medida em que, nestes casos, o interesse jurídico no pagamento dos encargos condominiais passa a ser do promitente

comprador imitado na posse. De outra banda, o promitente vendedor, mesmo figurando como proprietário, não tem nenhum interesse ou preocupação com o pagamento dos encargos condominiais, já que recebido integralmente o preço ajustado no contrato preliminar.

É fato que o caso comporta certa peculiaridade, o que, no entanto, não exime a apelante da responsabilidade patrimonial sobre o débito condominial em execução. Ainda que tenha deixado de ser copossuidora direta do imóvel, uma vez resolvido o compromisso de compra e venda, segundo sua própria versão, passou a exercer a composses plena sobre o imóvel, diante da inércia do promitente vendedor em reintegrar-se na posse do bem. Tanto é que pretende, com base nela, o reconhecimento da propriedade por usucapião. Em suma, seus direitos possessórios, em comunhão com os do executado, a credenciam como responsável pelos débitos condominiais

Ademais, a desnecessidade de suspensão do cumprimento de sentença até o julgamento da ação de usucapião movida em face da instituição financeira se trata de tema superado, pois analisada no agravo de instrumento nº 2045331-34.2024.8.26.0000, onde pontuou-se que, “se julgada procedente, em nada alterará o direito do condomínio em relação à cobrança das despesas condominiais objeto da lide; e, se julgada improcedente, não haverá prejuízo à instituição financeira, pois o objeto da penhora foram os direitos do agravante sobre o imóvel, e não o imóvel em si”.

Da mesma forma, não há que se falar em impenhorabilidade do bem imóvel por ser destinado à moradia da embargante e de sua família.

Não se ignora que, “*O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei*” (artigo 1º, caput, da Lei 8.009/1991), sendo que

“Para os efeitos de impenhorabilidade, de que trata esta lei, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente” (artigo 5º, caput, da Lei 8.009/1991).

Todavia, a proteção do bem de família não se aplica na hipótese de dívida decorrente do inadimplemento de taxas e contribuições condominiais relativas ao imóvel objeto da cobrança, nos termos do *caput* do artigo 1.715 do Código Civil e do artigo 3º, inciso IV, da Lei 8.009/90.

Nesse sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DÉBITOS CONDOMINIAIS - Decisão agravada rejeitou a impugnação à penhora do imóvel matriculado sob o número 200.371 do 14º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital - Execução originária referente a despesas condominiais oriundas do imóvel - Natureza *propter rem* do débito - Cabível a penhora do imóvel - RECURSO DA EXECUTADA REGINA IMPROVIDO” (TJSP; Agravo de Instrumento nº 1033321-63.2024.8.26.0100; Relator: Flavio Abramovici; Data do julgamento: 17/03/2025)

“Processual. Execução de despesas condominiais. Decisão que afastou alegação de impenhorabilidade do bem imóvel gerador do débito condominial. Pretensão à reforma. Bem imóvel gerador do débito condominial que é penhorável. Artigo 3º, inciso IV, da Lei n. 8.009/90. Falecimento do então proprietário, antigo e único ocupante do imóvel. RECURSO DESPROVIDO” (TJSP; Agravo de Instrumento n. 2277184-14.2023.8.26.0000; Relator: Mourão Neto; Data do julgamento: 17/09/2024)

Melhor sorte não assiste à embargante, no que diz respeito à tentativa de preservar a sua meação. Não bastasse sua condição de compossuidora do imóvel, mesmo que o bem imóvel integre o patrimônio comum do casal por conta da incidência do regime de bens, a natureza da dívida executada não autoriza a exclusão da responsabilidade patrimonial da embargante. Isto porque, a dívida em discussão tem por origem débitos condominiais. Assim, tendo sido a dívida contraída em benefício da família, também há comunicação dela.

No mais, não comporta guarida a tese de proteção ao direito social à moradia. Nesse ponto, vale a pena destacar que a existência e a sobrevivência do condomínio edilício dependem do pagamento antecipado dos rateios condominiais pelos condôminos. Para tanto, o valor dos encargos vem previamente estimado em assembleia e pautado nos possíveis gastos a serem suportados para manutenção das áreas de uso comum. Bem por isso, cabe aos condôminos o pronto pagamento de tais despesas, devendo se priorizar o direito da coletividade. Ademais, no caso, não é compatível com o princípio da boa-fé objetiva a conduta dos embargantes de permanecerem no imóvel, seja como promitentes compradores, seja como proprietários por usucapião, durante tanto tempo sem o pagamento dos encargos condominiais.

Não há que se falar, ainda, em violação ao princípio da menor onerosidade do devedor, porque a embargante não indicou outros bens passíveis de quitação do débito, em substituição ao imóvel, nos termos do parágrafo único do artigo 805 do Código de Processo Civil.

Por conclusão, por qualquer vertente que se examine a questão, o direito de posse ou de propriedade em que se estruturam estes embargos de terceiro não autorizam a desconstituição do ato de apreensão judicial.

De outro lado, ainda que inexistia direito da embargante a desconstituir o ato de penhora, não se justifica, neste estágio, a imissão do condomínio exequente na posse do imóvel. Não há como legitimar, nesse estágio procedimental, a imissão do condomínio edilício na posse do imóvel, na pessoa de seu síndico, ainda que na condição de depositário. Tal providência não traz qualquer efetividade ao processo que deve direcionar-se a futura excussão patrimonial para satisfação do débito condominial.

Assim, mantida a penhora, deve-se dar prosseguimento à execução, ficando, todavia, revogada a decisão que determinou a expedição de mandado de imissão na posse e a desocupação do bem pela apelante.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso de apelação.

Ficam prequestionados os dispositivos suscitados pelas partes, ainda que não expressamente indicados, como forma de se viabilizar o acesso aos Tribunais Superiores.

MARRONE SAMPAIO
Relator