



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2012.0000353393

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 0108135-92.2012.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SHOPPING POMPEIA NOBRE, são agravados LUIZ AUGUSTO DE FIGUEIREDO e MYRIAM REGINA TAVARES DE FIGUEIREDO.

ACORDAM, em 35ª 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 Exmos. Desembargadores ARTUR MARQUES (Presidente), CLÓVIS CASTELO E MELO BUENO.

São Paulo, 30 de julho de 2012.

Artur Marques
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 0108135-92.2012.8.26.0000

Agravante: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SHOPPING POMPEIA NOBRE

**Agravados: LUIZ AUGUSTO DE FIGUEIREDO e MYRIAM REGINA
TAVARES DE FIGUEIREDO**

Comarca: SÃO PAULO – FORO REG. DA LAPA – 3ª VARA CÍVEL.

V O T O Nº 22565

EMENTA:

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - EXECUÇÃO - PENHORA - CONSTRICÇÃO SOBRE 50% DO IMÓVEL - DESCABIMENTO.

1. O entendimento predominante neste Tribunal é de que 'a despesa condominial constitui obrigação indivisível frente ao condomínio, uma vez que não se pode decompor uma unidade autônoma em duas ou mais partes, segundo o número de seus coproprietários. Por ser uma obrigação 'propter rem', a garantia se dá pelo próprio imóvel que gerou despesa correlata.

2. Recurso provido.

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SHOPPING POMPEIA NOBRE** nos autos da ação de cobrança de despesas condominiais em fase de execução que promove em face de **LUIZ AUGUSTO DE FIGUEIREDO e MYRIAM REGINA TAVARES DE FIGUEIREDO**, visando modificar a parte r. decisão copiada às fls. 32, que determinou a penhora sobre 50% do imóvel.

O agravante alega, em síntese, que a penhora deve recair sobre a totalidade do imóvel não importando o número de coproprietários, pois, quem responde pelo débito é a unidade condominial.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Cita precedentes. Pleiteia a concessão de efeito suspensivo e o provimento do recurso.

Processou-se no efeito devolutivo (fls. 39/40).

Sem contraminuta.

É o relatório.

2. De início, cumpre salientar que as obrigações condominiais, no sentido técnico-jurídico, revestem-se de peculiaridades específicas. São, de acordo com a melhor exegese, obrigações **“propter rem”**, ou seja, são determinadas pela titularidade do direito real, como ensina João Batista Lopes¹. O vínculo incide sobre o bem, onerando o seu titular, e não diretamente sobre a pessoa. Por isso, as obrigações **“propter rem”**, vinculadas a um direito real, **“ambulat cum domino”** (deambulam com o dono).

Nessa esteira, J. Nascimento Franco ensina que **“no polo passivo da ação situa-se o titular da unidade autônoma devedora. Se esta pertencer a dois ou mais donos, qualquer um deles responde, solidariamente, pelos encargos condominiais”**. E, ainda, acrescenta que **“se cada condômino tem a totalidade dos poderes concernentes ao direito de propriedade, também tem o dever de pagar os impostos e despesas totais dessa copropriedade, assegurando-lhe a regressividade contra o consorte”**².

Ademais, de acordo com o entendimento

¹ - “DO CONDOMÍNIO”, Ed. RT, São Paulo, 1996, pág. 106.

² - “CONDOMÍNIO”, Ed. RT, 1997, pág. 242.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

predominante neste Tribunal³, **“a despesa condominial constitui obrigação indivisível frente ao condomínio, uma vez que não se pode decompor uma unidade autônoma em duas ou mais partes, segundo o número de seus coproprietários. Por ser uma obrigação 'propter rem', a garantia se dá pelo próprio imóvel que gerou despesa correlata”**.

Além disso, a teor do artigo 655-B, do Código de Processo Civil, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 11.382/06, todo imóvel indivisível e não somente parte dele deve ser levado a hasta pública.

A propósito, anota Theotonio Negrão que **“sendo o bem penhorado indivisível, a solução para que se reserve o direito de meação sobre o mesmo é a sua alienação com a repartição do preço”**⁴.

Sobre o tema, ensina Humberto Theodoro Júnior que **“discutia-se na jurisprudência, sobre a forma de excluir da penhora a meação do cônjuge não-devedor ou não-responsável pela dívida exequenda. A lei nº 11.382/2006 optou pela corrente que preconizava a penhora sobre a totalidade do bem comum, devendo a meação ser excluída sobre o produto apurado na expropriação executiva. Justificava-se a medida diante da constatação da reduzida liquidez representada pela alienação judicial de simples cota ideal do bem comum. É evidente o quase nenhum interesse despertado entre os possíveis licitantes numa hasta pública em tais condições; e quando um raro interesse aparece só o faz oferecer preço muito inferior àquele que se apuraria na alienação total do bem. Justo é, portanto, que a expropriação incida sobre o bem por inteiro, para afinal restituir ao**

³ - AI 772.594-00/4 - 10ª Câm. - Rel. Juíza CRISTINA ZUCCHI (julgado em 18.12.02). No mesmo sentido: AI 863.068-00/5, Des. Rel. VIANA COTRIM – (julgado em 08/11/04) e AI n. 815.652-00/8 (julgado em 20/10/03); Des. Rel. MARCONDES D'ANGELO - APELAÇÃO SEM REVISÃO Nº 825.660-00/2 (julgado em 15/12/03).

⁴ - "Código de Processo Civil e legislação processual em vigor", 39ª ed., 2007, São Paulo, nota 1b ao artigo 659, pág. 839.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

cônjuge não-devedor a parcela do produto apurado que corresponda à sua meação⁵.

3. Ante o exposto, dá-se provimento ao recurso.

ARTUR MARQUES DA SILVA FILHO
Relator

⁵ - “A Reforma da Execução do Título Extrajudicial” –Ed. Forense, 2ª Tiragem, 2007, pg. 81.