



**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0006365-36.2021.8.19.0000**  
**ORIGEM: 2ª VARA CÍVEL REGIONAL DO MÉIER DA**  
**COMARCA DA CAPITAL**  
**AGRAVANTE: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PORTAIS DO**  
**MÉIER**  
**AGRAVADA: GREICY CRISTINA MARTINS DOS SANTOS**  
**RELATORA: DES. JACQUELINE LIMA MONTENEGRO**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO.**  
**PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE**  
**COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS.**  
**FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.**  
**DECISÃO DE INDEFERIMENTO DE**  
**INCLUSÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO**  
**IMÓVEL NO POLO PASSIVO.**

1. A sentença condenatória proferida deve alcançar somente as partes da relação processual, respeitando os limites subjetivos da coisa julgada, sem prejudicar terceiros, consoante art. 506 do CPC.
2. No caso concreto, trata-se de execução de título judicial, em cujo polo passivo está presente apenas a Agravada, que assumiu a responsabilidade pelo pagamento do débito condominial por instrumento particular de confissão de dívida, tendo o juízo primevo, anteriormente, ainda no decorrer do processo de conhecimento, excluído os proprietários do polo passivo a pedido do próprio Agravante.
3. Revela-se descabido, a esta altura, o redirecionamento da execução em face dos proprietários, tendo em vista a norma do art. 513, § 5º do CPC.
4. Desprovimento do recurso.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro  
Vigésima Sétima Câmara Cível

**Vistos**, relatados e discutidos os autos do Agravo de Instrumento nº 0006365-36.2021.8.19.0000, em que é Agravante, CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PORTAIS DO MÉIER, e Agravada, GREICY CRISTINA MARTINS DOS SANTOS,

**Acordam** os Desembargadores que compõem a Vigésima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso.



Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto por Condomínio do Edifício Portais do Méier contra decisão por cópia a fls. 02 – anexo ejud que, nos autos de ação de cobrança em fase de cumprimento de sentença, movida em face de Greicy Cristina Martins dos Santos, ora Agravada, indeferiu a inclusão dos proprietários do imóvel no polo passivo.

A decisão agravada foi proferida nos seguintes termos:

*“Trata-se de ação de cobrança de cotas condominiais, em fase de cumprimento de sentença, requerendo o Exequente em fls. 199/200 a inclusão dos proprietários da unidade condominial objeto da cobrança no polo passivo, tendo em vista que não foi possível averbar junto à matrícula do imóvel objeto da lide a penhora deferida pelo Juízo em fls., visto que a executada nos autos é apenas a ré Greice Cristina Mendes dos Santos, cessionária da dívida objeto da lide, e não os proprietários.*

*Alega que caso os proprietários não sejam incluídos no polo passivo da presente demanda, não será possível dar prosseguimento ao feito, pois o cartório de imóveis não registrará o Termo de Penhora expedido em nome de pessoa diversa da constante no título registrado.*

*Por fim, alega que os proprietários do imóvel devem figurar no polo passivo da presente demanda em razão da dívida que persegue o imóvel ser 'propter rem'.*

*Ocorre que, na verdade, o que pretende o exequente não é uma simples alteração do polo passivo da relação processual, mas o redirecionamento da execução de título judicial contra quem não foi parte no processo, quais*





*sejam os proprietários registrais da unidade condominial, o que não é possível.*

*Vale destacar que os proprietários do imóvel faziam parte da relação processual originária, tendo sido excluídos do polo passivo na decisão de fls. 97, acolhendo pedido do próprio Condomínio autor na fase de conhecimento.*

*No caso em tela, verifica-se que o feito já se encontra com sentença condenatória transitada em julgado, inclusive, em fase de cumprimento de sentença, não havendo, portanto, lugar para inclusão dos atuais proprietários do imóvel, no polo passivo da relação processual no presente momento, diante do que dispõe o art. do CPC.*

*Não obstante, de fato os débitos condominiais constituem obrigação 'propter rem', ou seja, acompanham o imóvel, independentemente da vontade do titular deste, para quem se transfere a responsabilidade de arcar com os débitos da unidade, em razão do caráter das prestações, vinculadas à coisa, e não à pessoa que a detém. Todavia, a natureza 'propter rem' da dívida não autoriza a inclusão no polo passivo de quem não foi parte no processo de conhecimento.*

*Isto posto, INDEFIRO a inclusão dos proprietários do imóvel no polo passivo da ação já em fase de cumprimento de sentença, visto que não foram parte, eis que sequer citados na fase de conhecimento na, em observância ao disposto no art. 513, § 5º, do CPC.*

*Sem prejuízo, determino que o autor/exequente providencie a intimação dos proprietários acerca da penhora do imóvel, comprovando nos autos”.*

Afirma o Agravante ter ingressado com a ação em face da Agravada em virtude de ter ela assumido a dívida condominial por instrumento particular de confissão de dívida.

Salienta que, diante da dificuldade de citar os proprietários, requereu a desistência da ação em relação a eles, o que foi homologado pelo juízo *a quo*.

Destaca que o pedido foi julgado procedente e a Agravada condenada ao pagamento das cotas condominiais vencidas e vincendas.





**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Vigésima Sétima Câmara Cível**

Alega que o termo de penhora não pôde ser averbado, pois a Agravada não consta como proprietária do imóvel junto ao RGI, razão pela qual pleiteou a inclusão dos proprietários no polo passivo (Sérgio Bravo Ramos e Sandra Lopes Ramos), com base no entendimento do STJ consolidado no julgamento do REsp nº 1.829.663/SP, em que se admitiu a hipótese por atender ao interesse da coletividade dos condôminos e permitir o recebimento de valores indispensáveis à manutenção da coisa comum.

Sustenta que a inclusão dos proprietários é o único meio jurídico legal para o feito principal ter o seu devido prosseguimento com a averbação do termo e certidão de penhora e a realização da hasta pública do imóvel, visto que, no caso de manutenção da decisão agravada, encontrará séria dificuldade de receber o seu crédito legítimo e devido.

Requer, assim, a reforma da decisão agravada.

Informações do juízo *a quo* a fls. 17/19 – ejud, mantendo-se o *decisum*.

Não foram apresentadas contrarrazões, conforme certificado a fls. 20 – ejud.

***É o relatório. Passo ao voto.***

Trata-se de ação de cobrança de sentença movida pelo ora Agravado em desfavor do ora Agravante, tendo o juízo de origem indeferido a inclusão dos proprietários do imóvel no polo passivo por considerar não ser possível o redirecionamento da execução contra quem não foi parte no processo de conhecimento.

Da análise das peças que instruem o presente recurso, verifica-se que o Agravante propôs ação, originariamente, em face da Agravada e de Sérgio Bravo Ramos e Sandra Lopes Ramos, conforme petição inicial a fls. 83/86 – anexo ejud.

A primeira se declarou “*legítima proprietária Responsáveis do imóvel Rua Martins Lage, 73/205 bl 01 no Bairro do Engenho Novo, na Capital do Estado do Rio de Janeiro, CEP: 20.780-140, que responde*





como coobrigada subsidiariamente pelo presente instrumento” em instrumento particular de confissão de dívida e termo aditivo, enquanto Sérgio Bravo Ramos e Sandra Lopes Ramos constam como os proprietários do imóvel, como se infere a fls. 32/38.

Posteriormente, o Agravante requereu a desistência da ação em relação a Sérgio Bravo Ramos e Sandra Lopes Ramos, que foi homologada pelo juízo de 1º grau, conforme fls. 74/77 – anexo ejud.

Na forma da sentença transitada em julgado a fls. 88/90 – anexo ejud, a Agravada foi condenada a pagar as cotas condominiais vencidas, ressalvada as relativas a janeiro e abril de 2001 e maio de 2005, e as vincendas até o efetivo cumprimento da obrigação, nos termos do art. 290 do CPC de 1973.

Iniciada a fase de cumprimento de sentença, houve a penhora do imóvel que dá causa ao débito condominial e a lavratura do respectivo termo, porém a constrição não foi averbada no registro imobiliário pelo fato de o bem estar registrado em nome de Sérgio Bravo Ramos e Sandra Lopes Ramos, como se vê dos docs. a fls. 91/92 – anexo ejud.

Diante disso, o Agravante postulou o redirecionamento da execução em face dos proprietários e a inclusão deles no polo passivo (fls. 49/50 – anexo ejud), o que foi indeferido consoante decisão agravada.

Como cediço, as cotas condominiais, como obrigações *propter rem*, são prestação, um dever proveniente da própria coisa, atribuído a quem detenha, ou venha a deter, a titularidade do correspondente direito real. Trata-se, pois, de obrigação imposta a quem ostente a qualidade de proprietário de bem ou possua a titularidade de um direito real sobre aquele.

Não obstante, a sentença condenatória proferida deve alcançar somente as partes da relação processual, respeitando os limites subjetivos da coisa julgada, sem prejudicar terceiros, consoante art. 506 do CPC.





**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Vigésima Sétima Câmara Cível**

No caso concreto, trata-se de execução de título judicial, em cujo polo passivo está presente apenas a Agravada, que assumiu a responsabilidade pelo pagamento do débito condominial por instrumento particular de confissão de dívida, tendo o juízo primevo, anteriormente, ainda no decorrer do processo de conhecimento, excluído os proprietários do polo passivo a pedido do próprio Agravante.

Portanto, revela-se descabido, a esta altura, o redirecionamento da execução em face dos proprietários, tendo em vista a norma do art. 513, § 5º do CPC (“*O cumprimento da sentença não poderá ser promovido em face do fiador, do coobrigado ou do corresponsável que não tiver participado da fase de conhecimento*”).

Ora, não se questiona a obrigação dos proprietários pelo pagamento dos débitos condominiais da unidade imobiliária, contudo a responsabilidade não lhes pode ser atribuída, sem que sejam observadas as normas que regem o devido processo legal.

Outrossim, apesar de não se olvidar o teor do julgamento do REsp nº 1.829.663/SP, por meio do qual a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça admitiu, no caso apreciado, a inserção do proprietário no polo passivo no curso do cumprimento de sentença, certo é que este precedente não foi decidido sob a sistemática do recurso repetitivo e, portanto, não impõe efeito vinculante aos demais Corte de Justiça do país.

Relativamente à averbação da penhora junto ao registro imobiliário, insta salientar que a providência tem previsão no art. 844 do CPC, sendo a *mens legis* estabelecer a presunção absoluta de conhecimento por terceiros sobre a constrição e impedir eventual fraude à execução.

O dispositivo legal faz distinção entre o aperfeiçoamento da penhora, por intermédio de termo ou auto, e a presunção absoluta de conhecimento pelos terceiros, mediante a sua averbação no RGI.

Dessa forma, a efetividade da penhora e o prosseguimento da execução não estão condicionados ao registro, que, caso não ocorra, apenas dá margem a transferir ao Exequente o ônus de demonstrar que o terceiro adquirente do bem conhecia a sua situação na hipótese de eventual fraude.





**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Vigésima Sétima Câmara Cível**

Ainda sobre o assunto, traz-se a cotejo os ensinamentos de Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery. Confira-se:

*“O registro da penhora caracteriza presunção absoluta (iuris et de iure) de que o ato da penhora chegou ao conhecimento de terceiros, dada a publicidade dos registros. Esse registro não é condição para a existência, validade e eficácia do ato da penhora. Sua finalidade é dar conhecimento da penhora a terceiros”. (in 'Código de Processo Civil Comentado', 16ª edição, Ed. RT, Item 2 nos comentários ao artigo 844, pág. 1850)”*

Em vista de tudo isso, não se justifica a inclusão dos proprietários a pretexto de viabilizar o prosseguimento da execução e a realização de futura hasta pública do imóvel, como sustentado pelo Agravante.

Portanto, correta a decisão recorrida, devendo ser prestigiada.

Ante o exposto, VOTO no sentido de NEGAR PROVIMENTO ao recurso, mantendo a decisão agravada tal como lançada.

Rio de Janeiro, 01 de julho de 2021.

**JACQUELINE LIMA MONTENEGRO**  
Desembargadora Relatora

