



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
VIGÉSIMA TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Agravo de instrumento nº 0056904-30.2026.8.19.0000

Agravante: CONDOMÍNIO DO CONJUNTO RESIDENCIAL NOSSA SENHORA DE FÁTIMA

Agravados: FÁTIMA CRISTINA SANTOS DA SILVA e CLAUDIONOR PEREIRA DA SILVA FILHO

Relator: desembargador Alexandre de Carvalho Mesquita

DECISÃO

Recorre, tempestivamente, Condomínio do Conjunto Residencial Nossa Senhora de Fátima da decisão de fls. 269, oriunda da 4ª Vara Cível da Regional do Méier que, em execução de título extrajudicial ajuizada em face de Fátima Cristina Santos da Silva e Claudionor Pereira da Silva Filho, indeferiu a penhora do imóvel dos executados.

Alega o agravante, em resumo, que o quadro fático delineado nestes autos evidencia que a hipótese não versa sobre inadimplemento episódico, fortuito ou decorrente de aperto financeiro transitório, mas que se trata de inadimplência crônica e prolongada, iniciada no ano de 2016 e perpetuada ininterruptamente por mais de uma década, revelando absoluta recusa dos devedores em honrar obrigação básica inerente à propriedade da unidade residencial. Afirma que quem reside em condomínio edilício usufrui diariamente de serviços essenciais de limpeza, conservação, iluminação, segurança coletiva, manutenção dos equipamentos comuns, água e gestão predial. Aduz que ao deixarem de pagar as cotas condominiais ordinárias e extraordinárias por tantos anos sucessivos, os agravados transferem integralmente sobre os ombros dos demais vizinhos o custo de manutenção da sua própria unidade habitacional. Assevera que o conceito de devedor contumaz, aplicado rigorosamente aos elementos técnicos da causa, decorre do prolongado histórico de inadimplemento e da ausência de qualquer iniciativa eficaz de pagamento ao longo de oito anos de tramitação processual. Argumenta que a garantia da execução menos gravosa, albergada no ordenamento adjetivo, não pode ser transmutada em execução sem gravame, tampouco em instrumento de blindagem da inadimplência continuada condicionado à localização de patrimônio hipotético e mais

cômodo ao devedor. Arrazoa que a obrigação de concorrer para as despesas do condomínio decorre diretamente da propriedade da coisa, revestindo-se de natureza jurídica *propter rem*, consoante disciplina o art. 1.336, I, do Código Civil. Consigna que essa natureza real vincula indissociavelmente a unidade imobiliária à satisfação das contribuições condominiais geradas para sua própria conservação, estabelecendo nexo direto de responsabilidade patrimonial: o imóvel gera a despesa e o próprio imóvel responde como garantia natural da dívida. Declara que as cotas de condomínio constituem título executivo extrajudicial típico, dotado de certeza, liquidez e exigibilidade (art. 784, X, do CPC), e pelo inadimplemento de tais obrigações, respondem os bens dos executados (art. 789 do CPC), realizando-se a execução no interesse do credor (art. 797 do CPC). Defende que a constrição judicial sobre a unidade devedora não ostenta qualquer traço de abusividade ou desproporção, pois trata-se do bem originador do débito executado, inexistindo incoerência em sujeitá-lo aos atos executivos. Diz que a própria Lei nº 8.009/1990 consagra expressamente a penhorabilidade do imóvel residencial devedor de taxas e contribuições a ele correlatas. Esclarece que o art. 805 do Código de Processo Civil estabelece que, quando por vários meios o credor puder promover a execução, o magistrado mandará que se realize pelo modo menos gravoso ao devedor, mas a menor onerosidade não traduz renúncia à efetividade processual, nem pode ser interpretada de modo isolado em detrimento dos arts. 789 e 797 do CPC, os quais consagram a responsabilidade patrimonial universal e a diretriz fundamental de que a execução tramita no precípuo interesse do credor. Justifica que o princípio da menor onerosidade pressupõe a coexistência de dois ou mais meios executivos igualmente eficazes e prontamente disponíveis para a satisfação do mesmo crédito, não autorizando o Poder Judiciário a paralisar a marcha executiva ou afastar a constrição do bem legalmente sujeito à execução na vaga expectativa de que surjam bens mais convenientes ao devedor. Menciona que o parágrafo único do art. 805 do CPC estabelece expressamente a regra de distribuição do ônus processual. Pondera que incumbe ao devedor que invoca a menor onerosidade indicar de forma concreta, objetiva e documentalmente comprovada o meio alternativo menos gravoso e igualmente capaz de saldar o crédito exequendo. Pretextua que, no presente caso, os executados não apresentaram qualquer bem livre e desonerado à penhora nem apontaram numerário suficiente para quitar o débito acumulado. Salienta que a decisão interlocutória indeferiu o requerimento de penhora da unidade residencial adotando por premissa a decisão de 18/01/2024 (ID 208), que tachou o pedido de constrição imobiliária como "precoce" e considerou a pesquisa bancária via SISBAJUD

como a primeira medida constitutiva formalizada nos autos (ID 269). Sustenta que essa conclusão encerra manifesta contradição com a realidade documental do processo, pois a ação de execução foi ajuizada em 20/02/2018 e a decisão hostilizada foi lavrada em 13/08/2026, perfazendo mais de oito anos e seis meses de tramitação sem que o condomínio tenha obtido um único centavo de seu crédito. Cita jurisprudência a seu favor. Pede a reforma da decisão (fls. 02/21).

É o relatório.

1. Dispõe o art. 995, parágrafo único do CPC que “a eficácia da decisão recorrida poderá ser suspensa por decisão do relator, se dá imediata produção de seus efeitos houver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso”.

2. Já o art. 1.019, I do CPC, ao tratar especificamente do agravo de instrumento, prevê que o relator poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso, nestes termos:

“Art. 1.019. Recebido o agravo de instrumento no tribunal e distribuído imediatamente, se não for o caso de aplicação do [art. 932, incisos III e IV](#), o relator, no prazo de 5 (cinco) dias:

I - poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso ou deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal, comunicando ao juiz sua decisão;”

3. Na espécie, de fato se verifica, a partir de um exame meramente preliminar dos elementos de prova acostados aos autos, a probabilidade de provimento do recurso.

4. Isso ocorre pelo fato da natureza da dívida aqui discutida, pois, como se sabe, de acordo com o cansativo entendimento do STJ, a dívida decorrente de cotas condominiais ostenta natureza *propter rem*, constituindo exceção legal à impenhorabilidade do bem de família, nos termos do art. 3º, IV, da Lei n. 8.009/1990. Confirmam-se, apenas a título de ilustração, o resultado dos *AREsp n. 2.971.401/RJ*, relator

Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 16/3/2026; AgInt nos EDcl no REsp n. 1.858.396/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14/9/2020, DJe de 17/9/2020; AgInt no REsp n. 1.851.742/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 29/6/2020, DJe de 1/7/2020; REsp n. 1.683.419/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 20/2/2020, DJe de 26/2/2020; e REsp n. 1.672.508/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 25/6/2019, DJe de 1/8/2019.

5. Apesar disso, não vislumbrei a existência de risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, uma vez que não há nos autos notícia de que os agravados estejam alienando o imóvel, razão pela qual o segundo requisito legal não está satisfeito.

6. Sendo assim, **indefiro o requerimento de antecipação dos efeitos da tutela recursal.**

7. Oficie-se com urgência ao juízo *a quo* para ciência da presente decisão, dispensando as informações.

7. Intimem-se os agravados para, querendo, apresentarem contrarrazões.

8. Cumpridos os itens acima, voltem conclusos.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital

Alexandre de Carvalho Mesquita
Relator