



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA de SÃO PAULO  
 FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ  
 1ª VARA CÍVEL  
 Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 148/150 - Butanta  
 CEP: 05582-000 - São Paulo - SP  
 Telefone: (11) 3721-6399 - E-mail: butantacivel@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: **0001566-79.2018.8.26.0704**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condominio Portal do Morumbi**  
 Executado: **Marides Maciel Pastor e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mônica de Cassia Thomaz Perez Reis Lobo

Vistos.

Fls. 692/694: razão assiste ao exequente, de modo que o bem deverá ser alienado em sua integralidade.

O imóvel penhorado a fim de satisfazer o débito condominial, objeto da ação de execução, está gravado com usufruto vitalício a coexecutada Marides. Todavia, de se ressaltar a natureza *propter rem* do débito executado gerado pela unidade autônoma constrita, que excepciona a regra de impenhorabilidade e incomunicabilidade do usufruto.

Nesse sentido:

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Condomínio. R. decisão agravada que rejeitou a impugnação à penhora. Penhorabilidade da integralidade de unidade residencial, incluindo o direito de usufruto, para fazer frente a débitos condominiais. Exceção legal à impenhorabilidade do bem de família. Inteligência do art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90. Precedentes. Decisão mantida. Agravo de instrumento desprovido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2187392-88.2019.8.26.0000; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/01/2020; Data de Registro: 20/01/2020)”.*

*“Despesas de condomínio. Execução de título extrajudicial. Penhora limitada à nua-propriedade do imóvel. Dívida de natureza propter rem que excepciona a regra de impenhorabilidade e incomunicabilidade do usufruto. Possibilidade de extensão da hasta pública ao direito real da usufrutuária. Precedentes do STJ e do TJ. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2189786-97.2021.8.26.0000; Relator (a): Cesar Lacerda; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/09/2021; Data de Registro: 17/09/2021).”*

Desse modo, o imóvel penhorado as fls. 316 gerador da dívida executada, possibilita a alienação judicial da integralidade de tal bem.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA de SÃO PAULO  
FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ  
1ª VARA CÍVEL  
Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 148/150 - Butanta  
CEP: 05582-000 - São Paulo - SP  
Telefone: (11) 3721-6399 - E-mail: butantacivel@tjsp.jus.br

Assim, reconsidero o item 1 de fls.631 e item 2 de fls. 679.

**Dê-se ciência ao leiloeiro, inclusive da decisão de fls. 695.**

Intime-se.

São Paulo, 23 de setembro de 2022.