



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Voto nº 41655

Registro: 2025.0000006708

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2356340-17.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante RESIDENCIAL ALTA VISTA, é agravada INÊS GERMANO DOS SANTOS, INVENTARIANTE DO ESPÓLIO DE CRISTIANE DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente), RÔMOLO RUSSO E L. G. COSTA WAGNER.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

CRISTINA ZUCCHI
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Voto nº 41655

Agravante(s): RESIDENCIAL ALTA VISTA

Agravado(s): INÊS GERMANO DOS SANTOS (Inventariante do Espólio de CRISTIANE DOS SANTOS).

Comarca: São Paulo – Foro Regional do Ipiranga - 1ª Vara Cível (Processo nº 1005256-56.2023.8.26.0597)

EMENTA:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TAXAS CONDOMINIAIS. DECISÃO QUE INDEFERE PEDIDO DE PENHORA DO PRÓPRIO IMÓVEL, HERDADO PELA EXECUTADA EM RAZÃO DO FALECIMENTO DA ANTIGA DEVEDORA FIDUCIANTE (PRINCÍPIO DA SAISINE), SOB O FUNDAMENTO DE QUE O IMÓVEL ESTÁ ALIENADO FIDUCIARIAMENTE EM FAVOR DA CEF (PROPRIETÁRIA RESOLUVEL) E OS RESPECTIVOS DIREITOS AQUISITIVOS INCIDENTES SOBRE O BEM AINDA ESTÃO AVERBADOS NA MATRÍCULA EM NOME DA DEVEDORA FALECIDA. INSURGÊNCIA DO CONDOMÍNIO EXEQUENTE. DESCABIMENTO. OBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE REGISTRAL. EXEGESE DO ART. 195 e 237, DA LEI 6.015/73. AINDA QUE A EXECUTADA SEJA A ÚNICA HERDEIRA DOS DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE O IMÓVEL GERADOR DO DÉBITO CONDOMINIAL, NÃO PROCEDEU À AVERBAÇÃO DE TÍTULO DE TRANSFERÊNCIA ANTERIOR (CARTA DE ADJUDICAÇÃO) JUNTO AO REGISTRO IMOBILIÁRIO. NECESSIDADE DE PRÉVIA REGULARIZAÇÃO PARA POSTERIOR AVERBAÇÃO DA PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS DO IMÓVEL CONSTRITO NOS AUTOS. DECISÃO MANTIDA.

Agravo de instrumento improvido, nos termos do acórdão.

Trata-se de agravo de instrumento, que objetiva a reforma da r. decisão de fls. 137 dos autos de origem, proferida pela MMª. Juíza de Direito **Lígia Maria Tegao Nave**, em *ação de execução de despesas condominiais*, que indeferiu pedido de penhora do imóvel gerador do débito condominial, sob o fundamento de que se trata de bem alienado fiduciariamente em favor da CEF, bem assim necessária

prévia regularização da cadeia dominial (registro da partilha/adjudicação), pena de afronta ao princípio da continuidade registral.

Alega o condomínio exequente, ora agravante, em apertada síntese, que a r. decisão agravada deve ser reformada, pois: 1) muito embora não tenha havido averbação do ato de transmissão *causa mortis* junto ao 6º CRI de São Paulo-SP, nos autos de arrolamento de bens de nº 1002593-91.2019.8.26.0010, houve a adjudicação dos bens deixados pelo espólio de CRISTIANE DOS SANTOS em favor de sua única herdeira e ora agravada INÊS GERMANO DOS SANTOS, estando entre eles o imóvel gerador do débito condominial (matrícula nº 230.466); 2) haja vista serem infrutíferas as tentativas de penhora de bens de titularidade da executada INÊS GERMANO DOS SANTOS (via *Sisbajud*), o agravante formulou pedido de penhora do próprio imóvel que gerou a dívida exequente, pleito este deferido pelo MM. Juízo “a quo”, mediante averbação via ARISP; 3) o 6º Registro de Imóveis obistou indevidamente a averbação da constrição *sub judice* no registro imobiliário, eis que ignorou que a executada é titular dos direitos aquisitivos sobre o imóvel penhorado; exerce a posse direta sobre o bem e a obrigação é de natureza *propter rem* (recai sobre o próprio imóvel gerador do débito condominial).

O recurso foi recebido no efeito devolutivo somente (fls. 37) e regularmente processado.

Preparo recolhido às fls. 34/35.

Sem contraminuta devido à ausência de constituição de advogado pela parte agravada.

É o relatório.

Persegue o condomínio exequente, ora agravante, a reforma da r. decisão agravada para que seja deferida a penhora sobre o imóvel gerador do débito exequendo, independentemente de quem figure como titular no registro imobiliário (fls. 09).

O recurso não comporta provimento.

Isto porque, ao contrário do alegado pelo condomínio, já se deferiu a penhora sobre os direitos aquisitivos sobre o imóvel de matrícula nº 230.466 do 6º CRI da Capital-SP, conforme decisão de fls. 109/110 da origem, ainda que a executada tenha herdado o bem constricto em razão do falecimento de sua filha CRISTIANE DOS SANTOS em 15.06.2018 (fls. 48 da origem), seja pelo princípio da *saisine* ou por sentença proferida nos autos do arrolamento de bens (fls. 50/60 da origem).

Como é sabido, o débito condominial acompanha o bem independentemente de quem seja o titular do domínio ou detenha a sua posse – ainda que nobre seja a finalidade do financiamento em casos que tais -, sendo possível recair a constrição sobre os respectivos direitos aquisitivos.

Desse modo, qualquer pessoa que venha a adquirir determinada unidade condominial, a que título for, deve saber que o imóvel, incontrolavelmente, é que irá garantir o débito condominial. Na essência, portanto, as despesas condominiais não constituem dívidas do titular do imóvel, mas sim encargos da própria coisa.

Ademais, as despesas condominiais se destinam à manutenção diária das unidades do condomínio; portanto, ligadas diretamente à viabilidade e existência do próprio imóvel alienado fiduciariamente. Não se pode olvidar que, no caso concreto, os demais condôminos, na forma de rateio, vêm concorrendo mensalmente para a manutenção da garantia em favor do ora agravante, e não podem ser obrigados a suportar tais despesas, sob pena de albergar-se o enriquecimento sem causa.

Por outro lado, não se desconhece que a alienação fiduciária em garantia transfere ao credor fiduciário o domínio resolúvel e a posse indireta do imóvel alienado, porém isso não infirma a natureza “*propter rem*” da obrigação condominial, assim como a garantia hipotecária também não o faz.

A penhora sobre os direitos aquisitivos sobre o bem financiado não atinge a propriedade fiduciária da credora (CEF), que ainda poderá se servir do bem para a satisfação de seu crédito, inexistindo óbice para que os direitos do devedor

fiduciante sejam penhorados e transferidos para terceiro, devendo o credor fiduciário ser intimado da penhora, nos termos do art. 799, I, do CPC.

Outrossim, o art. 835, inciso XII, do CPC prevê que: “Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem: (...) XII - direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia”.

Logo, possível que a constrição recaia sobre os direitos aquisitivos sobre o imóvel alienado fiduciariamente em nome da CEF, mormente tratar-se de dívida decorrente de despesas condominiais inerentes ao próprio bem.

Outrossim, nota-se que na hipótese, o exequente buscou outras formas de saldar o crédito exequendo (*Sisbajud*), todavia, não obteve sucesso (fls. 84/91 da origem).

Não obstante o deferimento da penhora sobre os direitos aquisitivos sobre o imóvel gerador do débito condominial (fls. 101/105; 109/110 e 122/123 todas da origem), tal ato não pode ser averbado na respectiva matrícula pelo fato de ainda se encontrar como devedora fiduciante a *de cujus* CRISTIANE DOS SANTOS e não sua genitora/executada INÊS GERMANO DOS SANTOS.

Como se nota, a formalização da penhora deferida nestes autos não foi possível diante da nota de exigência e de devolução do 6º CRI da Capital-SP no sentido de que a averbação pretendida: “*esbarra no princípio registrário da continuidade, previsto nos artigos 195 e 237 ambos da Lei Federal 6.015/73, e item 47, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça*” (fls. 128 da origem).

Neste cenário, o condomínio exequente requereu “a penhora do imóvel em nome da falecida, tendo em vista que o imóvel de matrícula 230.466 está correto, porém até a presente data a transmissão causa mortis não foi registrada no 6º Cartório de Registro de Imóveis” (fls. 133/134 da origem).

Todavia, tal pleito foi indeferido pela r. decisão agravada que ora se

transcreve, senão vejamos (fls. 137 da origem):

“Vistos.

Fls. 133/134: Indefiro. O imóvel está registrado em nome de Cristiane dos Santos, com averbação de alienação fiduciária em garantia. Tais essas circunstâncias impedem a penhora sobre o imóvel, valendo destacar que a averbação de constrição na matrícula/transcrição imobiliária pressupõe a regularização da cadeia dominial, sob pena de afronta ao princípio da continuidade registral, e o registro da partilha/adjudicação.

Nesse sentido:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de Título Extrajudicial. Rateio condominial. DECISÃO que indeferiu o pedido de averbação da penhora na Matrícula do imóvel indicado antes do registro do Formal de Partilha. INCONFORMISMO do Condomínio exequente deduzido no Recurso. EXAME: bem objeto da herança que é indivisível. Ausência de registro do Formal de Partilha que impede a averbação da penhora, sob pena de afronta ao princípio da continuidade registral. Decisão mantida. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2282469-85.2023.8.26.0000; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/11/2023; Data de Registro: 30/11/2023)”

2. Nada sendo requerido em 15 dias, aguarde-se provocação em arquivo.

Int.”.

Segundo o mesmo raciocínio contido na r. decisão retrotranscrita, explica Loureiro Filho e Loureiro: *“continuidade — Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fara’registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro”* (FILHO, LOUREIRO, L. S., LOUREIRO, C. R. O. S. M. Notas e Registros Públicos. 4. Ed. São Paulo: Saraiva. 2012, p. 273).

Assim, caberá ao condomínio providenciar a regularização prévia do registro imobiliário para formalizar a averbação da penhora sobre os direitos aquisitivos sobre o bem imóvel que gerou o débito exequendo, seja por meio de pedido de desarquivamento dos autos de arrolamento de bens de nº 1002593-91.2019.8.26.0010, para expedição de carta de sentença, a ser levado à averbação, na condição de credor da herdeira de CRISTIANE DOS SANTOS ou mesmo por meio do ajuizamento de ação cabível em face da executada/herdeira da devedora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Voto nº 41655

fiduciante, com vistas a compelir a sucessora a efetivar a averbação do título judicial no registro imobiliário.

Destarte, não demonstrado o desacerto da r. decisão agravada, de rigor seja mantida qual proferida.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso, nos termos do v. acórdão.

CRISTINA ZUCCHI
Relatora