



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000280463

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2379469-51.2024.8.26.0000, da Comarca de Votorantim, em que é agravante RESIDENCIAL BELA VISTA, é agravado DIEGO FELIPE DOMINGUES DE GOES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente sem voto), FERREIRA DA CRUZ E MICHEL CHAKUR FARAH.

São Paulo, 24 de março de 2025.

EDUARDO GESSE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº: 2379469-51.2024.8.26.0000

Processo Principal: 1004841-06.2022.8.26.0663

Comarca: Votorantim – 1ª Vara Cível

Juiz Prolator: Fabiano Rodrigues Crepaldi

Agravante: Condomínio Residencial Bela Vista

Agravado: Diego Felipe Domingues de Goes

Voto nº: 3.008 - eg

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. Decisão que indeferiu a penhora do imóvel em razão de restrição de alienação fiduciária, deferindo somente a penhora dos direitos do executado sobre o bem. Insurgência do exequente. Alegação de que a alienação fiduciária não impede a penhora do próprio bem em razão da natureza propter rem da dívida condominial. Descabimento. Excepcionalidade do caráter ambulatorio dos encargos condominiais na hipótese de imóvel alienado fiduciariamente. Entendimento definido pelo c. STJ no julgamento do REsp n.º 2.036.289/RS. Espécie de garantia que não confere propriedade ao devedor fiduciante, o qual figura apenas como possuidor direto do imóvel. Responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais que recai sobre o devedor fiduciante enquanto estiver na posse direta do imóvel. Credor fiduciário que permanece como proprietário resolúvel e possuidor indireto do bem. Impossibilidade de que a penhora, em decorrência de crédito de terceiro, incida sobre o imóvel. Inteligência do art. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/97 e art. 1.368-B, parágrafo único, do CC. Possibilidade tão só de penhora do direito real de aquisição derivado da alienação fiduciária, nos termos do art. 1.368-B, caput, do CC e art. 835, XII, do CPC. Precedentes. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de **agravo de instrumento** interposto pelo **Condomínio Residencial Bela Vista**, contra a decisão de fls. 163 (da origem) que, nos autos da execução de título extrajudicial visando a cobrança de despesas condominiais, indeferiu a penhora de imóvel em razão de restrição de alienação fiduciária, deferindo somente a penhora dos direitos do executado sobre o bem.

Inconformado, o exequente sustenta, em síntese, que a existência de alienação fiduciária não impede a penhora do próprio bem, pois a dívida condominial tem caráter *propter rem* e acompanha o imóvel independentemente do proprietário. Argumenta que o credor fiduciário pode habilitar seu crédito quando o bem for levado a hasta pública, não havendo prejuízo aos seus direitos, sendo a formalização da penhora uma medida necessária para garantir o recebimento das contribuições inadimplidas. Alega que prevalece o interesse coletivo dos condôminos em obter recursos para manutenção do condomínio sobre o credor fiduciário. A par disso, bateu-se pela reforma da decisão a fim de deferir a penhora sobre o bem imóvel (fls. 01/11).

Recurso processado sem efeito suspensivo (fls. 189/191).

Intimado, o agravado deixou transcorrer *in albis* o prazo para apresentação de contraminuta (fls. 200).

Tempestivo e preparado (fls. 12/13), o recurso encontra-se pronto para julgamento.

É o relatório do necessário.

Anoto, de partida, que o caso em concreto se trata de execução de título extrajudicial visando a cobrança de despesas condominiais, em que o condomínio exequente busca a satisfação do seu crédito no valor atualizado de R\$ 17.534,32 (fls. 197/198 da origem).

No curso da execução, o exequente pleiteou a penhora do imóvel gerador dos encargos condominiais, contudo, em decisão agravada de fls. 163 foi deferida tão somente a penhora sobre os direitos que a parte devedora tem sobre o imóvel, considerando que o bem encontra-se alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal – CEF (cfr. matrícula a fls. 158/162).

Houve pedido de penhora do imóvel sob o argumento de que alienação fiduciária não impede a penhora do próprio bem em razão do caráter *propter rem* da dívida condominial, de sorte que o credor fiduciário pode habilitar seu crédito quando o bem for levado a hasta pública, não havendo prejuízo aos seus

direitos.

Pois bem. Embora a obrigação de pagar os encargos condominiais tenha natureza *propter rem*, o que significa que ela é vinculada ao bem, é igualmente cediço que, na alienação fiduciária, o credor fiduciário é proprietário resolúvel e detém a posse indireta do imóvel, enquanto o devedor (executado, nos autos de origem) exerce apenas a posse direta. Sendo assim, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais recai exclusivamente sobre aquele que efetivamente utiliza e usufrui do bem, razão pela qual não merece prosperar a alegação do agravante de que é possível a penhora de bem de propriedade alheia.

Com efeito, essa questão foi examinada pelo C. Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp n.º 2.036.289/RS, sob a relatoria da Ministra Nancy Andrighi¹. Na ocasião, entendeu-se que *“apesar de o art. 1.345 do CC/2002 atribuir, como regra geral, o caráter ambulatorio (ou propter rem) ao débito condominial, essa regra foi excepcionada expressamente, na hipótese de imóvel alienado fiduciariamente, pelos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, que atribuem a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais ao devedor fiduciante, enquanto estiver na posse direta do imóvel”*.

Dispõe o art. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/97 e art. 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil, respectivamente *in verbis*:

[...] § 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse. (grifo nosso)

[...] Parágrafo único. O credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a

¹ REsp n. 2.036.289/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/4/2023, DJe de 20/4/2023.

propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem. (grifo nosso)

Desse modo, revela-se evidente a impossibilidade de penhora de imóvel alienado fiduciariamente para satisfação de despesas condominiais cuja responsabilidade recai sobre o devedor fiduciante. Isso porque, o credor fiduciário, terceiro estranho à lide, figura como proprietário resolúvel do bem gerador de tais encargos, sem deter a posse direta do imóvel, circunstância que o exime de qualquer vínculo jurídico com as obrigações condominiais.

Permitir a constrição do imóvel implicaria desconsiderar a excepcionalidade do caráter *propter rem* dos encargos condominiais, prevista dos dispositivos analisados, que atribui expressamente a responsabilidade ao devedor fiduciante enquanto estiver na posse do bem.

Não obstante esse impedimento, é fato que o ordenamento jurídico admite a penhora do direito real de aquisição derivado da alienação fiduciária, nos termos do art. 1.368-B, *caput*, do Código Civil² e art. 835, XII, do Diploma Processual Civil³, hipótese já decidida pela jurisprudência do C. STJ, deste E. Tribunal, inclusive desta C. Câmara:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESCRIÇÃO. ALUGUÉIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. PENHORA. DIREITOS. CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. 1. Incidem os enunciados 282 e 356 da Súmula do STF quanto aos temas insertos nos textos da legislação federal apontados, pois são estranhos ao julgado recorrido, a eles faltando o indispensável prequestionamento, do qual não estão isentas

² Art. 1.368-B. A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor.

³ 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;

sequer as questões de ordem pública. **2. Como a propriedade do bem é do credor fiduciário, não se pode admitir que a penhora em decorrência de crédito de terceiro recaia sobre ele, mas podem ser constrictos os direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária.** 3. Agravo interno a que se nega provimento (AgInt no AREsp n. 644.018/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 2/6/2016, DJe de 10/6/2016) (grifo nosso).

Agravo de instrumento - **Execução de débitos condominiais - Exequente/agravante que pretende a penhora do bem, em si considerado, e não dos direitos do devedor sobre a coisa - Contudo, consoante a jurisprudência do STJ e desta C. Câmara, é incabível a penhora de imóvel, gravado com alienação fiduciária, para satisfação de crédito originário de contribuições condominiais inadimplidas** - Decisão recorrida mantida - Recurso desprovido (TJSP; Agravo de Instrumento 2280007-58.2023.8.26.0000; Relator (a): Michel Chakur Farah; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 12/12/2023; Data de Registro: 12/12/2023) (grifo nosso).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE COBRANÇA – DÉBITOS CONDOMINIAIS – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – **Pretensão de penhora do imóvel gerador da dívida, gravado por alienação fiduciária – Impossibilidade – Consoante entendimento fixado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, o credor fiduciário somente responde pelas dívidas condominiais incidentes sobre o imóvel após promover a consolidação da propriedade para si – Antes disso, como o bem não pertence ao devedor fiduciante, mostra-se inviável a sua penhora, sendo possível apenas que a constrição incida sobre os direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária (art. 835, inciso XII, do Código de Processo Civil) – Precedentes – Negado provimento** (TJSP; Agravo de Instrumento 2058950-94.2025.8.26.0000;



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IX - Vila Prudente - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/03/2025; Data de Registro: 15/03/2025) (grifo nosso).

Ademais, nem se diga que a constrição dos direitos do devedor sobre o imóvel não surtiria efeitos a fim de garantir o recebimento das contribuições inadimplidas. É que a medida de restrição de transferência tem justo fundamento ao resguardar os interesses do condomínio exequente que, em possível pagamento pelo executado (devedor fiduciante) dos valores devidos ao banco, este veria o bem livre do gravame da alienação fiduciária, porém não conseguiria alienar o imóvel a terceiro, garantindo a execução pretendida.

Diante desse cenário, outro não poderia ser o desfecho senão aquele dado pelo juízo *a quo*.

Ante o exposto, meu pronunciamento final é pelo **IMPROVIMENTO** do presente recurso, mantendo-se, por consequência, incólume a r. decisão atacada.

EDUARDO GESSE

Relator