



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000282000

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2062029-81.2025.8.26.0000, da Comarca de Mogi-Mirim, em que é agravante CAIXA ECONOMICA FEDERAL, é agravado CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL JARDIM NAZARETH.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), VIANNA COTRIM E ANTONIO NASCIMENTO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2062029-81.2025.8.26.0000

26ª Câmara de Direito Privado

Agravante: Caixa Economica Federal

Agravado: Condomínio Parque Residencial Jardim Nazareth

Interessado: Erick Henrique de Oliveira

Comarca: Mogi-Mirim

Juiz: Raphaello Alonso Gomes Cavalcanti

Voto nº 32652

Agravo de instrumento. Despesas condominiais. Execução de título extrajudicial. Recurso interposto contra a r. decisão que deferiu a penhora da unidade geradora das despesas condominiais reclamadas na execução originária. Inconformismo da credora fiduciária. As despesas condominiais reclamadas na execução originária têm natureza de obrigações propter rem, de sorte que a própria unidade geradora das referidas despesas responde pela satisfação do débito exequendo. Cabimento da penhora da unidade geradora das despesas condominiais reclamadas, e não apenas dos direitos que o devedor fiduciante, ora executado, tem sobre o bem. O condomínio ficaria muito prejudicado com a penhora apenas dos direitos, pois dificilmente alguém se interessaria pela arrematação. O interesse do condomínio é superior, tendo em vista a coletividade de condôminos e a natureza da obrigação, que se destina à conservação do bem. Credora fiduciária cientificada, conforme os artigos 799, inciso I, e 889, inciso V, ambos do CPC. Oportunidade de quitar o débito exequendo, sub-rogar-se nos direitos do condomínio exequente e exercer o direito de regresso contra o devedor fiduciante, ora executado. Decisão mantida. Agravo de instrumento desprovido.

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento, com requerimento de efeito suspensivo, interposto por Caixa Econômica Federal, em razão da r. decisão de fls. 395/396, proferida na execução condominial nº. 1003825-49.2019.8.26.0363, pelo MM. Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Mogi-Mirim, que determinou a retificação do termo de penhora, a fim de que passe a constar a constrição sobre a propriedade plena do bem.

Alega a agravante, em resumo, que a penhora deve ser desconstituída e, sucessivamente, a penhora deve recair apenas sobre os

direitos aquisitivos do devedor sobre o imóvel gerador do débito condominial, objeto de alienação fiduciária, cuja propriedade resolúvel pertence à credora fiduciária.

O requerimento de efeito suspensivo foi deferido (fls. 56/57).

O recurso foi regularmente processado, com apresentação de resposta (fls. 64/69).

É o relatório.

Decido:

A r. decisão agravada foi proferida nos seguintes termos:

Vistos.

(...) Fls. 393/394: Verifica-se que se trata de dívida "propter rem". Quanto a penhora do imóvel, sobre o qual versa a dívida condominial aqui perseguida, as obrigações originadas do próprio imóvel recaem sobre ele, independentemente de quem detenha a titularidade, inclusive no caso dos autos em que o imóvel pertence à credora fiduciária, pois dado em garantia em contrato de alienação fiduciária.

Assim, o imóvel responde pela dívida de natureza "propter rem", independentemente de quem seja o proprietário ou detenha sua posse, ainda que se trate de propriedade resolúvel do credor. O crédito condominial tem preferência sobre o crédito hipotecário. (...)

Assim, retifique-se o termo de penhora, a fim de que passe a constar a constrição sobre a propriedade plena do bem.

4. Após, intime-se o credor fiduciário e aguarde-se o cumprimento das demais determinações.

5. Levante-se a suspensão do feito.

Int.

As despesas condominiais reclamadas na execução originária têm natureza de obrigações *propter rem*, de sorte que a própria unidade geradora das referidas despesas responde pela satisfação do débito exequendo.

Por conseguinte, mostra-se cabível a penhora da unidade geradora das despesas condominiais reclamadas, e não apenas dos direitos que

o devedor fiduciante, ora executado, tem sobre o bem.

O condomínio ficaria muito prejudicado com a penhora apenas dos direitos, pois dificilmente alguém se interessaria pela arrematação. O interesse do condomínio é superior, tendo em vista a coletividade de condôminos e a natureza da obrigação, que se destina à conservação do bem.

Por conseguinte, mostra-se cabível a penhora da unidade geradora das despesas condominiais reclamadas, e não apenas dos direitos que o devedor fiduciante, ora executado, tem sobre o bem, prosseguindo-se o feito nos seus ulteriores termos.

Saliente-se que a credora fiduciária, ora agravante foi cientificada (fls. 431/435 da origem), conforme os artigos 799, inciso I, e 889, inciso V, ambos do CPC. Desse modo, a agravante tem oportunidade de quitar o débito exequendo, sub-rogar-se nos direitos do condomínio exequente e exercer o direito de regresso contra o devedor fiduciante, ora executado.

Nesse sentido, menciona-se o seguinte precedente do C. Superior Tribunal de Justiça:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NATUREZA PROPTER REMDO DÉBITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

1. As normas dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, reguladoras do contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel, apenas disciplinam as relações jurídicas ente os contratantes, sem alcançar relações jurídicas diversas daquelas, nem se sobrepor a direitos de terceiros não contratantes, como é o caso da relação jurídica entre condomínio edilício e condôminos e do direito do condomínio credor de dívida condominial, a qual mantém sua natureza jurídica *propter rem*.

2. A natureza *propter rem* se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, se sobreleva ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito a uma condição resolutiva, não pode ser detentor de maiores direitos que o proprietário pleno.

3. Em execução por dívida condominial movida pelo condomínio

edifício é possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao débito, ainda que esteja alienado fiduciariamente, tendo em vista a natureza da dívida condominial, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002.

4. Para tanto, o condomínio exequente deve promover também a citação do credor fiduciário, além do devedor fiduciante, a fim de vir aquele integrar a execução para que se possa encontrar a adequada solução para o resgate dos créditos, a qual depende do reconhecimento do dever do proprietário, perante o condomínio, de quitar o débito, sob pena de ter o imóvel penhorado e levado à praxeamento. Ao optar pela quitação da dívida, o credor fiduciário se sub-roga nos direitos do exequente e tem regresso contra o condômino executado, o devedor fiduciante.

5. Recurso especial provido.

(Recurso Especial nº 2.059.278/SC – Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça – Relator Ministro Raul Araújo – j. 23.05.2023)

Na mesma linha, mencionam-se os seguintes precedentes deste E. Tribunal de Justiça:

COBRANÇA - Rateios de despesas condominiais - Fase de cumprimento de sentença - Deferimento do pedido de penhora do imóvel gerador do débito - Imóvel gravado com alienação fiduciária - Possibilidade de a penhora recair sobre a própria unidade, em conta a natureza da obrigação (*propter rem*) - Necessidade, tão somente, de se cientificar o credor fiduciário, na forma estabelecida pelo inciso V, do artigo 889, do Código de Processo Civil - Agravo de instrumento não provido.

(Agravo de instrumento nº 2034919-44.2024.8.26.0000 - 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo - Relator Sá Duarte - j. 19.03.2024)

Agravo de Instrumento. Cotas e despesas condominiais. Execução de título extrajudicial. Decisão agravada que determinou a penhora dos direitos que os executados possuem sobre o imóvel, porquanto “o referido bem se encontra alienado fiduciariamente perante a Caixa Econômica Federal (fls. 14/15)”. Pleito recursal alegando, em síntese, que a dívida tem natureza “*propter rem*”. Aduz, ademais, que o credor fiduciário sequer iniciou procedimento para reaver o imóvel gerador do débito. Argumentos recursais que merecem prosperar. Os débitos condominiais são dotados de natureza “*propter rem*”, estando diretamente vinculados à coisa, que deve responder pelo débito condominial, ainda que o imóvel esteja alienado fiduciariamente. O fato de o imóvel ser objeto de alienação fiduciária não afasta a natureza “*propter rem*” da obrigação condominial. Situação em que deve prevalecer o interesse da coletividade condominial ao da instituição financeira. Crédito exequendo que, em razão da natureza da dívida, tem

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

preferência em relação aos créditos do credor fiduciário. Vantagem da garantia para o credor fiduciário, que tem como contrapartida o ônus de ver o imóvel responder por dívida “propter rem” inadimplida pelo condômino. Possibilidade de penhora, com observância das regras contidas nos artigos 799, I e 889, V, do CPC, a fim de que se dê ciência e oportunidade ao credor fiduciário para se posicionar frente à demanda. Precedentes do C. STJ e desta Colenda Câmara. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO.

(Agravado de instrumento nº 2275728-29.2023.8.26.0000 – 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo – Relator L. G. Costa Wagner – j. 28.01.2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. INDEFERIMENTO DE PEDIDO DE PENHORA DOS DIREITOS DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL. NATUREZA “PROPTER REM” DA OBRIGAÇÃO. PREVALÊNCIA DOS INTERESSES DA MASSA CONDOMINIAL SOBRE OS DO AGENTE FINANCEIRO. DESARRAZOADO OBRIGAR OS DEMAIS CONDÔMINOS A ARCAR COM AS DESPESAS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DO BEM ALIENADO FIDUCIARIAMENTE EM FAVOR DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE DE PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA POSSÍVEL INDEPENDENTEMENTE DE QUEM SEJA O PROPRIETÁRIO. NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO DO CREDOR FIDUCIÁRIO, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 799, I E 889, V, DO CPC. DECISÃO AGRAVADA REFORMADA.

Agravado de instrumento provido, com determinação.

(Agravado de instrumento nº 2095088-31.2023.8.26.0000 – 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo – Relatora Cristina Zucchi – j. 29.09.2023)

Por fim, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional ventilada nos autos, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim.

Ante o exposto, **nego provimento** ao recurso.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator