



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000284416

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2067345-75.2025.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SALAMANCA, é agravado DIEGO SANTUCCI ANTUNES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Nos termos do art. 942 do Código de Processo Civil, foram convocados outros julgadores pelo presidente da sessão, para a conclusão do julgamento, restando assim o resultado: Por maioria de votos, negaram provimento ao recurso, vencido a relatora sorteada, que declarará voto. Acórdão com o 2º Juiz.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA, vencedor, ROSANGELA TELLES, vencida E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 25 de março de 2025.

RELATOR DESIGNADO

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2067345-75.2025.8.26.0000

Agravantes: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SALAMANCA

Agravado: DIOGO SANTUCCI ANTUNES

Comarca: Sorocaba-7ª Vara Cível

Juiz (a) : José Elias Themer

V O T O Nº 56.161

DESPESAS CONDOMINIAIS – AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – PEDIDO DE PENHORA DE IMÓVEL COM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO – IMPOSSIBILIDADE – IMÓVEL GRAVADO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – DECISÃO MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. Nos termos do art. 789 do Código de Processo Civil, o devedor somente responde com seus bens no cumprimento de suas obrigações, de sorte que os bens gravados por alienação fiduciária tornam-se penhoráveis somente se vistos como direitos futuros do devedor, oriundos de contrato de financiamento.

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE SALAMANCA ajuizou ação de execução de título extrajudicial em face de **DIOGO SANTUCCI ANTUNES**, visando à satisfação de despesas condominiais.

Na r. decisão de fl. 218 dos autos originários, a autoridade de primeira instância indeferiu a penhora do imóvel objeto da matrícula nº 122.266, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, deferindo, todavia, a penhora sobre os direitos que o executado detém sobre o bem.

O exequente agrava da decisão, alegando que se trata de dívida de natureza *propter rem*, vinculada à unidade e não ao seu devedor, de modo que o imóvel deve responder pelo débito; que o inadimplemento compromete a subsistência e administração do condomínio; por fim, que o credor fiduciário poderá habilitar seu crédito quando o imóvel for levado a hasta pública. Cita precedentes. Sem análise preliminar quanto ao pedido de efeito suspensivo formulado nas razões recursais. Pugna pela reforma da decisão

É O RELATÓRIO

Conheço do recurso e lhe nego provimento.

Cuida-se de ação de execução de título extrajudicial (autos nº 1010329-91.2023.8.26.0602) ajuizada pelo condomínio-exequente em face Diogo Santucci Antunes, pleiteando o recebimento das despesas condominiais devidas.

Com o fim de receber o débito, o exequente requereu a penhora do próprio imóvel, pretensão que foi indeferida pelo MM. Juiz *a quo*, sob o argumento de que o imóvel está gravado com alienação fiduciária em favor de instituição bancária. Sem embargo, a decisão deferiu a penhora sobre os direitos de crédito que o executado detém sobre o contrato de financiamento habitacional. Inconformado, o condomínio, ora agravante, insurgiu-se contra a decisão por meio deste recurso.

Em conformidade com r. entendimento proferido em 1ª instância, a r. decisão deve ser mantida. Considerando que se trata de imóvel oferecido em garantia ao cumprimento de contrato de financiamento com cláusula de alienação fiduciária, o devedor fiduciante possui unicamente a posse direta do bem oferecido como garantia, enquanto a propriedade resolúvel permanece com o credor fiduciário, condição que persiste até a quitação total do contrato de financiamento.

Não se discute a natureza “*propter rem*” do débito relativo às cotas condominiais. Todavia, quando o condômino devedor adquire o imóvel condômino por meio de financiamento com cláusula de alienação fiduciária em favor da instituição financiadora, ele transfere ao credor fiduciário a propriedade resolúvel do bem, assumindo a condição de devedor fiduciante, com direitos vinculados ao contrato.

Deste modo, não é razoável que a penhora, resultante do débito pela inadimplência em cotas condominiais do devedor fiduciante, que é mero possuidor da unidade condômino geradora do débito, recaia sobre o imóvel de propriedade do credor fiduciário, que sequer figura na relação processual.

Não obstante, o bem gravado por alienação fiduciária se torna penhorável, excepcionalmente, se visto como direito futuro do devedor, oriundo de contrato de financiamento, nos termos do art. 789 do Código de Processo Civil, de modo que somente estes direitos é que podem ser objeto de

penhora, não a plena propriedade, como é considerado na decisão em discussão.

Assim é o entendimento do Colendo Superior Tribunal de Justiça:

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EMBARGOS À EXECUÇÃO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. TESES DE EXCESSO DE EXECUÇÃO E PRECLUSÃO. SÚMULAS 283 E 284 DO STF. EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. RESPONSABILIDADE DO DEVEDOR FIDUCIANTE. ARTS. 27, § 8º, DA LEI Nº 9.514/1997 E 1.368-B, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CC/2002. PENHORA DO IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. BEM QUE NÃO INTEGRA O PATRIMÔNIO DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA DO DIREITO REAL DE AQUISIÇÃO. POSSIBILIDADE. ARTS. 1.368-B, CAPUT, DO CC/2002, C/C O ART. 835, XII, DO CPC/2015.

1. Ação de embargos à execução, ajuizada em 11/5/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 26/8/2022 e concluso ao gabinete em 27/10/2022.

2. O propósito recursal é definir se é possível a penhora de imóvel alienado fiduciariamente, em ação de execução de despesas condominiais de responsabilidade do devedor fiduciante.

3. De acordo com o art. 105, III, "a", da CRFB, não é cabível recurso especial fundado em violação de dispositivo constitucional ou em qualquer ato normativo que não se enquadre no conceito de lei federal.

4. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado, quando suficiente para a manutenção da decisão quanto ao ponto, impede o conhecimento do recurso especial. Súmula 283/STF.

5. A ausência de indicação do dispositivo violado impede o conhecimento do recurso especial quanto ao tema. Súmula 284/STF.

6. A natureza ambulatoria (ou propter rem) dos débitos condominiais é extraída do art. 1.345 do CC/2002, segundo o qual "o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios".

7. 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. Precedentes.

8. No direito brasileiro, afirmar que determinado sujeito tem a responsabilidade pelo pagamento de um débito, significa dizer, no âmbito processual, que o seu patrimônio pode ser usado para satisfazer o direito substancial do credor, na forma do art. 789 do CPC/2015.

9. Ao prever que a responsabilidade pelas despesas condominiais é do devedor fiduciante, a norma estabelece, por consequência, que o seu

patrimônio é que será usado para a satisfação do referido crédito, não incluindo, portanto, o imóvel alienado fiduciariamente, que integra o patrimônio do credor fiduciário.

10. Assim, não é possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente em execução de despesas condominiais de responsabilidade do devedor fiduciante, na forma dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, uma vez que o bem não integra o seu patrimônio, mas sim o do credor fiduciário, admitindo-se, contudo, a penhora do direito real de aquisição derivado da alienação fiduciária, de acordo com os arts. 1.368-B, caput, do CC/2002, c/c o art. 835, XII, do CPC/2015.

11. Hipótese em que o Tribunal de origem decidiu pela possibilidade da penhora do imóvel, apesar de estar alienado fiduciariamente, em razão da natureza propter rem do débito condominial positivado no art. 1.345 do CC/2002.

*12. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido, para julgar parcialmente procedentes os pedidos formulados na inicial dos embargos à execução, a fim de declarar a impenhorabilidade do imóvel na espécie, por estar alienado fiduciariamente, ficando ressalvada a possibilidade de penhora do direito real de aquisição.” (REsp n. 2.036.289/RS, relatora **Ministra Nancy Andrighi**, Terceira Turma, julgado em 18/4/2023, DJe de 20/4/2023.)*

Ao encontro disto segue o posicionamento em casos assemelhados já decididos por este Egrégio Tribunal de Justiça:

*Agravo de instrumento. Despesas Condominiais. Cumprimento de sentença. Decisão que determinou a retificação do termo de penhora para que ela recaia sobre os direitos aquisitivos da executada sobre o imóvel. Insurgência do condomínio exequente. Unidade condominial alienada fiduciariamente. Impossibilidade de constrição do bem cuja propriedade resolúvel é da instituição financeira que não integrou o processo. Possibilidade de penhora, apenas, dos direitos do devedor fiduciante oriundos do contrato. Valor dos direitos que deve corresponder à soma dos valores corrigidos das prestações já pagas devedora, o que inclui, a parcela paga com recursos do FGTS. Recurso parcialmente provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2139947-35.2023.8.26.0000; Relator (a): **Morais Pucci**; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Marília - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 08/08/2023; Data de Registro: 08/08/2023)*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de execução de despesas condominiais – Decisão agravada que deferiu penhora sobre os direitos que os executados detêm sobre imóvel gerador das despesas – Entendimento que deve ser mantido – Credor fiduciário que é o titular da propriedade resolúvel, de sorte que, enquanto não realizada a condição resolutiva, o imóvel integra a sua esfera patrimonial – Recurso improvido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2189003-37.2023.8.26.0000; Relator (a): **Caio Marcelo Mendes de Oliveira**; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 2ª. Vara*

Cível; Data do Julgamento: 04/08/2023; Data de Registro: 04/08/2023)

Cumpre anotar que, a despeito do entendimento firmado no REsp nº 2.059.278-SC – decisão que reconhece a possibilidade de penhora de imóvel pertencente à credora fiduciária para adimplemento de débitos condominiais oriundos de período em que o devedor fiduciante residiu no bem – este relator mantém seu posicionamento, seja pela natureza não vinculante do julgado, seja pela atenção ao sistema processual brasileiro, que se fundamenta na unidade da interpretação e aplicação do direito a partir das C. Cortes de Sobreposição (STF e STJ), fazendo-o, inclusive, sob a perspectiva da necessidade de se alcançar a indispensável segurança jurídica.

Assim, diante da evidente impossibilidade de penhora do bem de propriedade de terceiro para o pagamento de obrigação decorrente do título executivo extrajudicial originado em ação na qual não figura como parte, não pode ser acolhido o pedido de constrição do próprio imóvel de propriedade da credora fiduciária para adimplemento da obrigação do devedor fiduciante, mas apenas os direitos que o executado possui sobre o bem, como decidido.

Posto isto, nego provimento ao recurso.

PAULO CELSO AYROSA M. ANDRADE
Relator Designado