



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000288357

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2080911-91.2025.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é agravante CONJUNTO HABITACIONAL RIBEIRÃO PRETO P, são agravados DAVI LEONARDO e ANA PAULA ROMÃO DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 26 de março de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43755.

Agravo de instrumento nº 2080911-91.2025.8.26.0000.

Comarca: Ribeirão Preto.

Agravante: Conjunto Habitacional Ribeirão Preto P.

Agravados: Ana Paula Romão dos Santos e outro.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Contribuições condominiais. Decisão que deferiu a penhora apenas de direitos de que os agravados são titulares sobre o imóvel gerador dos débitos condominiais. Imóvel alienado fiduciariamente em garantia. Circunstância que não impede a constrição do bem. Obrigação “propter rem”. Entendimento recentemente adotado pelo STJ sobre o tema. Precedentes desta Colenda Câmara e desta Corte. Necessidade apenas de que seja facultado à agravante quitar o débito, caso em que se sub-rogará nos direitos do exequente e poderá cobrar em regresso do executado (devedor fiduciante) os valores que vier a despendar. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado da respeitável decisão de fls. 73/175 dos autos do processo de origem que, em execução de título extrajudicial, deferiu apenas a penhora dos direitos que os executados possuem sobre o imóvel gerador dos débitos condominiais.

Sustenta o agravante, em síntese, que deve ser deferida a penhora da totalidade do imóvel, pois a execução se fundamenta no inadimplemento de obrigação *propter rem*.

Não foi requerida a concessão de liminar.

É o essencial a ser relatado.

Desnecessária a intimação dos agravados para responder o recurso, uma vez que, embora citados, não possuem patrono constituído no processo.

Considerando que o presente agravo de instrumento não comporta sustentação oral, não se vislumbrando, pois, prejuízo para as partes, e em observância aos princípios da celeridade e da efetividade da prestação jurisdicional, foi o recurso julgado virtualmente.

O agravo é de ser provido.

O agravante ajuizou promove em face dos agravados execução de título extrajudicial objetivando a satisfação de crédito oriundo do inadimplemento de contribuições condominiais.

Diante da ausência de pagamento voluntário do débito e da não localização de bens passíveis de penhora, o agravante pediu a penhora do imóvel gerador dos débitos condominiais.

O Magistrado *a quo*, no entanto, deferiu apenas a penhora de direitos que os agravados possuem sobre o bem.

E, respeitado o entendimento externado pelo Juízo *a quo*, revendo posicionamento anteriormente adotado, o inconformismo manifestado deve ser acolhido.

É certo que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça havia se consolidado no sentido de que, como a alienação fiduciária transfere o bem dado em garantia para o patrimônio do credor, este não poderia ser utilizado para pagamento de débitos condominiais, por não se admitir a constrição do patrimônio de quem não é parte na demanda para satisfação da obrigação.

No entanto, o mesmo Tribunal Superior reviu tal posicionamento, reconhecendo a possibilidade de que o próprio imóvel gerador dos débitos condominiais responda pela obrigação mesmo quando alienado fiduciariamente em garantia, uma vez que se trata de obrigação *propter rem*, devida por qualquer proprietário, e que as normas dos artigos 27, §8º, da Lei 9.514/97 e 1.368-B do Código Civil dizem respeito apenas à relação existente entre o credor fiduciário e o devedor fiduciante.

O acórdão foi assim ementado:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NATUREZA PROPTER REM DO 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 à uma condição resolutiva, não pode ser detentor de maiores direitos que o proprietário pleno. 3. Em execução por dívida condominial movida pelo condomínio edilício 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. (REsp n. 2.059.278/SC, Rel. Min. Marco Buzzi, Rel. p/ acórdão Min. Raul Araújo, 4ª Turma, j. 23/05/2023) (realces não originais)*

Acerca deste julgamento, no voto vencedor, o Ministro Raul Araújo, ressaltou que *A natureza propter rem se sobreleva ao direito do próprio credor fiduciário, dado que não é justo que se coloque nos ombros dos demais condôminos a obrigação de arcar com o rateio daquelas despesas, destacando ainda que:*

A interpretação que se vem dando a tais dispositivos, portanto, mostra-se equivocada e sem apoio em boa lógica jurídica, ao estender as disposições da legislação especial a terceiros não contratantes e ao pretender conferir ao credor fiduciário, titular da propriedade resolúvel de coisa imóvel, um direito de propriedade mais privilegiado ou superior ao direito de propriedade plena de qualquer proprietário de imóvel condominial.

Com isso, a equivocada interpretação jurisprudencial está a possibilitar a situação esdrúxula e antijurídica do presente caso, onde o devedor fiduciante embora quite mensalmente as prestações do contrato de alienação fiduciária da coisa imóvel adquirida, simplesmente não paga as contribuições condominiais mensais, as quais, por sua vez, também não são assumidas pelo credor

fiduciário, que se julga imune a tal obrigação propter rem. Com isso, a dívida daquele condômino voluntariamente inadimplente é acumulada mensalmente e assumida, na prática, por todos os demais condôminos, até que, algum dia, se alcance uma solução para a dívida.

O Ministro João Otávio de Noronha, no voto vogal, pontuou ainda que *o fato de termos precedentes não impede que a jurisprudência evolua. Com efeito, não podemos ficar estratificados em erros do passado ou numa visão que, às vezes, já não corresponde àquilo que realmente traduz a natureza das coisas.*

Em julgamentos ainda mais recentes, ocorridos em **12/03/2025**, a matéria foi submetida à apreciação da **Segunda Seção** do referido Tribunal Superior em razão do julgamento dos REsp 1.929.926, REsp 2.082.647 e REsp 2.100.103, nos quais, por maioria de votos, **prevaleceu o entendimento de que o imóvel alienado fiduciariamente pode ser penhorado para pagamento de débito condominial.**

No REsp 2.100.103, a título exemplificativo, foi dado provimento ao recurso *para reconhecer a possibilidade de penhora do imóvel que originou a dívida condominial, devendo o condomínio exequente promover a prévia citação também do credor fiduciário, a fim de que venha integrar a execução, facultando-lhe a oportunidade de quitar o débito condominial.*

Sobre as obrigações propter rem, pertinente a lição de **NELSON ROSENVALD**: *Existe uma categoria que não se enquadra perfeitamente entre os direitos reais e os direitos obrigacionais. São as obrigações propter rem ou obrigações mistas. Como diz a própria denominação, **são obrigações que recaem sobre uma pessoa pelo fato de ser titular de um direito real, sendo transferidas imediatamente a***

quem quer que lhes suceda nessa posição. Daí também serem conhecidas como obrigações ambulatorias. Adimplir o imposto predial urbano, imposto territorial rural, imposto de propriedade de veículos e o condomínio do prédio é uma obrigação que recai sobre o titular da propriedade. Todavia, em caso de tradição do bem móvel ou registro do bem imóvel, eventuais débitos anteriores recairão sobre o novo proprietário, pois as **ditas obrigações incidem sobre a coisa em si e não sobre as pessoas que contraíram os débitos.** (In Cezar Peluso (coord.), *Código Civil comentado*, 9ª ed., Barueri, Manole, 2015, p. 535) (realces não originais).

Diante da natureza especial da obrigação de pagamento das contribuições condominiais, em que o próprio bem responde pelas dívidas dela decorrentes, independentemente de quem seja o seu proprietário (artigo 1.345 do Código Civil), a circunstância de o imóvel ter sido alienado fiduciariamente a terceiro não impede a sua constrição para adimplemento do débito condominial, bastando que o credor fiduciário participe do processo e lhe seja facultado o pagamento da dívida (hipótese em que se sub-rogará nos direitos da agravante e poderá cobrar em regresso dos agravados o que vier a despendar), tal como definido pelo Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido, ademais, são os precedentes mais recentes desta Colenda Câmara sobre o tema:

Despesas condominiais. Execução de título extrajudicial. Penhora do imóvel fiduciariamente alienado. Entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de admitir tal medida ante a natureza "propter rem" do débito. Conveniência em se adotar entendimento uniforme que recomenda a adoção daquela posição, ressalvado o entendimento da Corte local em sentido contrário. Credora fiduciária que, contudo, deve ser cientificada da constrição e ter oportunidade

de quitar o débito condominial. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2165956-97.2024.8.26.0000; Rel. Arantes Theodoro; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 17/07/2024)

Agravo de instrumento. Execução de contribuições condominiais. Decisão guerreada que deferiu a penhora sobre os direitos do imóvel, gerador da dívida condominial. Possibilidade de penhora da unidade condominial, em razão da natureza "propter rem" da dívida, ainda que tenha sido objeto de alienação fiduciária, conforme atual entendimento da Câmara. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2153685-56.2024.8.26.0000; Rel. Pedro Baccarat; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 17/07/2024)

Entre outros, deste Tribunal de Justiça, confira-se também: ***Agravo de Instrumento 2268430-83.2023.8.26.0000, Rel. Alfredo Attié, 27ª Câmara de Direito Privado, j. 16/08/2024; Agravo de Instrumento 2013535-25.2024.8.26.0000, Rel. L. G. Costa Wagner, 34ª Câmara de Direito Privado, j. 31/05/2024; Agravo de Instrumento 2012504-67.2024.8.26.0000, Rel. Sá Moreira de Oliveira, 33ª Câmara de Direito Privado, j. 27/03/2024; Agravo de Instrumento 2248778-80.2023.8.26.0000, Rel. Cristina Zucchi, 34ª Câmara de Direito Privado, j. 09/02/2024.***

Inexistem, pois, óbices a que a penhora incida sobre a totalidade do imóvel gerador dos débitos condominiais e não apenas sobre os direitos de que os agravados são titulares.

Por tais fundamentos, ***dá-se provimento*** ao recurso.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator