



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000289936

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2032149-44.2025.8.26.0000, da Comarca de Cajamar, em que é agravante CONDOMÍNIO TREVISI I, é agravada APARECIDA DE SOUZA OZÓRIO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº: 2032149-44.2025.8.26.0000

Agravante: CONDOMÍNIO TREVISÓ I

Agravada: APARECIDA DE SOUZA OZÓRIO

Autos em primeiro grau nº: 1001795-30.2019.8.26.0108

Juiz Prolator da Decisão: Dr. RENATO DOS SANTOS

1ª Vara Judicial da Comarca de Cajamar

VOTO Nº. 22653

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. Decisão que indeferiu o pedido de penhora de bem imóvel. Imóvel alienado fiduciariamente a instituição financeira que não integra a lide. Irresignação da credora condominial. Penhora que deve recair sobre os direitos aquisitivos do executado. Inteligência do artigo 835, XII, do CPC. Decisão parcialmente reformada.

Recurso parcialmente provido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por **CONDOMÍNIO TREVISÓ I** contra decisão que, nos autos da execução de taxas condominiais, ajuizada em desfavor de **APARECIDA DE SOUZA OZÓRIO**, indeferiu o pedido de penhora de imóvel.

Inconformado, recorreu o exequente pretendendo a reforma do *decisum*, pois o processo judicial foi movido pelo condomínio e às suas próprias expensas para satisfazer o seu crédito “propter rem”, enquanto o Credor Fiduciário, até o momento, não foi notificado ou chamado ao processo.

Processado o recurso com efeito devolutivo (fl. 43).

Foi apresentada contraminuta às fls. 46-49.

É o relatório.

Passo ao voto.

Insurge-se o recorrente contra a deliberação do MM.

Juízo *a quo*, cujo teor ora se transcreve: “Observo que a propriedade do imóvel não pertence à executada, mas, sim, a instituição financeira (fl. 29). Logo, indefiro a penhora do bem.” (fl. 168 dos autos originários).

Após analisar detidamente os autos, concluo que a decisão deve ser parcialmente reformada.

Pretende o recorrente a penhora do imóvel situado à Rua Campos do Jordão, nº 221, apartamento 75, torre II, Sítio do Polvilho, na comarca de Cajamar/SP.

Ocorre que o bem foi alienado fiduciariamente ao Banco do Brasil S.A (fls. 28-30 dos autos originários), motivo pelo qual resta impossibilitada a penhora do imóvel, que não é de propriedade da executada. Contudo, nada obsta que haja a constrição dos direitos da devedora decorrentes do contrato de alienação fiduciária, diante da previsão legal do art. 835, XII, do Código de Processo Civil, *ipsis litteris*:

“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.”

Nesse sentido, destaca-se a posição do C. STJ:

“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.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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. Grifo acrescentado)."

Esse também é o entendimento deste e. Tribunal:

“DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Imóvel alienado fiduciariamente.

Penhora da unidade condominial geradora dos débitos que não se admite, por envolver direitos de terceiro credor fiduciário. Constrição que deve recair, tão só, sobre os direitos que a condômina devedora possui sobre o imóvel. Reconhecimento. Recurso provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2073687-73.2023.8.26.0000; Relator (a): Dimas Rubens Fonseca; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/05/2023; Data de Registro: 08/05/2023).”

“CONDOMÍNIO - Despesas condominiais - Execução de título extrajudicial - A despeito de tratar-se de dívida decorrente do inadimplemento de obrigação "propter rem", o imóvel objeto da lide foi alienado fiduciariamente em garantia, à Caixa Econômica Federal - Descabimento, sob pena de ofensa ao princípio do devido processo legal, da penhora da unidade geradora das despesas condominiais, tendo em vista a impossibilidade de constrição de bem alienado fiduciariamente, por não integrar o patrimônio do devedor - Precedentes do STJ e do TJSP - Constrição de direitos dos agravados sobre o imóvel objeto da lide – Possibilidade - Decisão reformada - Recurso provido para acolher pedido alternativo. (TJSP; Agravo de Instrumento 2075777-54.2023.8.26.0000; Relator (a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/04/2023; Data de Registro: 11/04/2023).”

Desta forma, é cabível o deferimento de penhora sobre os direitos aquisitivos do imóvel, fazendo-se necessária a reforma parcial do *decisum* agravado.

Diante do exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, para deferir a penhora sobre os direitos aquisitivos da devedora sobre o imóvel alienado fiduciariamente.

MARCOS GOZZO
RELATOR