



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
Seção de Direito Privado
31ª Câmara

Registro: 2025.0000291079

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2083378-43.2025.8.26.0000, da Comarca de Bauru, em que é agravante CONDOMÍNIO PARQUE BELA ESPANHA, é agravado JONATHAN DOS SANTOS MARQUES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente), LUIS FERNANDO NISHI E ROSANGELA TELLES.

São Paulo, 26 de março de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Agravo de Instrumento nº 2083378-43.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo — F. R. Itaquera - 4ª Vara Cível

Juiz(a): Ana Carolina Achoa Aguiar Siqueira De Oliveira

Agravante: CONDOMÍNIO PARQUE BELA ESPANHA (exequente)

Agravado: JONATHAN DOS SANTOS MARQUES (executado)

Voto nº 45.161

Ementa. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL DE DESPESAS CONDOMINIAIS. PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. IMPOSSIBILIDADE DE PENHORA DO IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de recurso interposto pelo Condomínio exequente em ação de execução de despesas condominiais, contra a decisão em que deferida a penhora de direitos aquisitivos do imóvel, mas o Condomínio credor busca a penhora do imóvel em si, sob o argumento de tratar-se de obrigação *propter rem* (em razão da coisa).

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Discute-se a possibilidade: (i) da penhora do imóvel alienado fiduciariamente em execução de despesas condominiais; (ii) se a obrigação *propter rem* autoriza tal penhora, mesmo o imóvel não integrando o patrimônio do devedor fiduciante;

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A alienação fiduciária em garantia transfere a propriedade do imóvel ao credor fiduciário, razão pela qual o bem não integra o patrimônio do devedor fiduciante. Consoante jurisprudência do STJ, embora o débito condominial seja obrigação *propter rem*, a penhora do imóvel é incabível quando este estiver alienado fiduciariamente, pois pertence ao credor fiduciário, que não integra a lide (REsp nº 2.062.109/RS).

4. Admite-se, contudo, a penhora dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante, nos termos do art. 835, XII, do CPC, os quais integram seu patrimônio e podem responder pelas dívidas oriundas da posse e uso do bem.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Agravo de Instrumento desprovido.

Tese de julgamento: “1. Não é possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente, que integra o patrimônio do credor fiduciário que não figura no polo passivo”.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp nº 2.062.109/RS, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 20.06.2023

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por **CONDOMÍNIO PARQUE BELA ESPANHA** da decisão proferida às fls. 370/371, nos autos do cumprimento de sentença (ação monitória) movido em face de **JONATHAN DOS SANTOS MARQUES**, pela qual foi deferida a penhora sobre os direitos do executado sobre o imóvel.

Sustenta o agravante, em síntese, que *“em razão da própria natureza propter rem da obrigação, a penhora da unidade condominial devedora para satisfação do débito condominial, é medida legalmente autorizada, bem como que a cautela exigível, quando a unidade é gravada por alienação fiduciária, é apenas que o credor seja cientificado da alienação judicial, como disposto no inciso V do artigo 889, do CPC”*. Diz que a jurisprudência é no sentido da possibilidade de penhora do imóvel alienado fiduciariamente quando os débitos foram despesas condominiais. Diz que *“para a Corte Superior, portanto, o artigo 27, §8º, da Lei nº 9.514/97 e o artigo 1.368-B do Código Civil, disciplinam apenas e tão somente as relações jurídicas existentes entre credor fiduciário e devedor fiduciante, sem alcançar a relação jurídica entre condomínio edilício e condôminos e o direito do condomínio credor de cobrar dívida condominial, a qual mantém sua natureza jurídica 'propter rem'”*. Enfim, nos termos do art.1.345 do CC, a dívida vincula o imóvel que a gerou, sobrepondo-se ao direito do credor fiduciário. Logo, deve ser determinada a penhora sobre o imóvel, não apenas sobre os direitos dos executados sobre o bem objeto de alienação fiduciária. Pugna pela concessão de tutela recursal antecipada e provimento do recurso.

Não foi concedido o pleiteado efeito suspensivo (fls. 36/37).

É o relatório.

Preliminarmente, possível o julgamento colegiado na modalidade virtual.

A matéria tratada neste recurso não enseja direito à sustentação oral, por falta de previsão no art. 937 do CPC e art. 146 e seguintes do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (RITJSP), sem prejuízo do oferecimento de memoriais a qualquer momento até a conclusão do julgamento. Agravo de instrumento interposto contra decisão que não versa sobre tutela provisória (por ausência de contemplação permissiva), liquidação de sentença, cumprimento de sentença, processo de execução e no de inventário (art. 1.015 do CPC) não a permitem.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça sufragou entendimento de inexistência de nulidade do julgamento colegiado realizado pela modalidade virtual, mesmo com oposição tempestiva da parte, se não houver comprovação de prejuízo efetivo (REsp 1.995.565-SP, Terceira Turma, Relª Minª NANCY ANDRIGHI, v.u., j. em 22/11/2022, em site www.stj.jus.br). Prevalece a aplicação do princípio da instrumentalidade das formas e não ofensa ao da colegialidade.

Lembrando o mesmo posicionamento do Excelso Supremo Tribunal Federal (STF), consta no voto da relatora, aplicável ao caso:

"... 19. Em primeiro lugar, conforme a pacífica jurisprudência desta Corte, "não há que se falar em nulidade do julgamento virtual porque ele está em consonância com os princípios da colegialidade, da adequada duração do processo e do devido processo legal" (AgRg no AgRg no RE nos EDcl na APn 327/RR, Corte Especial, DJe 30/6/2020). Na mesma linha: EDcl nos EDcl no CC 144.088/SP, Segunda Seção, DJe 16/9/2021.

20. No mesmo sentido, é a jurisprudência do STF: ADI 4580 ED, Tribunal Pleno, DJe 19/2/2020; ARE 913264 RG-ED, Tribunal Pleno, DJe 25/10/2016; ARE 859251 ED, Tribunal Pleno, DJe 9/11/2015.

21. Registra-se que, por ausência de previsão legal, a mera oposição da parte ao julgamento virtual não tem o condão de determinar a ocorrência do julgamento em sessão presencial ou telepresencial.

22. Em sua redação originária, o art. 945, §§ 2º e 3º, do CPC/2015 previa o direito de as partes apresentarem discordância do julgamento por meio eletrônico, sem necessidade de motivação, “sendo apta a determinar o julgamento em sessão presencial”.

23. Ocorre que esses dispositivos foram revogados pela Lei nº 13.256/2016, ficando consignado no parecer da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania no respectivo Projeto de Lei (PL nº 2.384/2015), que a revogação ocorreu porque autorizava as partes, sem motivação, “solicitar julgamento presencial, mesmo quando não houver previsão de sustentação oral, o que pode ampliar sobremaneira o número de petições a serem analisadas pelos tribunais superiores, inviabilizando a Corte e o funcionamento do plenário virtual” (Câmara dos Deputados. Parecer às Emendas de Plenário. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoes/Web/prop_mostrarintegra;jsessionid=node0bkyntzvqm04q8rpx3nwl6bq8542385.node0?codteor=1402334&filename=Tra+mitacao-PL+2384/2015>. Acesso em: 4/11/2022).

24. Desse modo, como não há, no ordenamento jurídico vigente, o direito de exigir que o julgamento ocorra por meio de sessão presencial, o fato de o julgamento ter sido realizado de forma virtual, mesmo com a oposição expressa e tempestiva da parte, não é, por si só, causa de nulidade.

25. Destaca-se que, segundo a jurisprudência desta Corte, a decretação de nulidade de atos processuais depende de efetiva demonstração de prejuízo da parte interessada (pas de nullité sans grief), por prevalência do princípio da instrumentalidade das formas. Nesse sentido: AgRg nos EDcl nos EREsp 1.449.212/RN, Corte Especial, DJe 16/12/2015; e AgInt nos EREsp 1.727.899/DF, Segunda Seção, DJe 24/8/2020.

26. Sobre o tema em exame, há decisões desta Corte no sentido de que “não há que se falar em nulidade do acórdão recorrido, pelo tão só fato de a recorrente ter manifestado oposição ao julgamento virtual da causa, e mesmo assim o feito ter ido a plenário virtual na origem. Isso, porque, conforme destacou o Tribunal local, o julgamento virtual não ensejou prejuízo algum à recorrente, haja vista a ausência de previsão para a realização de sustentação oral” (AgInt no REsp 1.881.804/SP, 4ª Turma, DJe 6/4/2021).

27. No mesmo sentido: AgInt no AREsp 1.826.593/SP, 4ª Turma, DJe 6/5/2022; AgInt no AREsp 1.527.339/MG, 3ª Turma, DJe 11/5/2020; AgInt no AREsp 1.753.422/SP, 2ª Turma, DJe 23/3/2022.

28.- Com efeito, a realização do julgamento por meio virtual, mesmo com a oposição pela parte, não acarreta, em regra, prejuízo nas hipóteses em que não há previsão legal ou regimental de sustentação oral, sendo imprescindível, para a decretação de eventual nulidade, a comprovação de efetivo prejuízo na situação concreta.

29.- Além disso, mesmo quando há o direito de sustentação oral, se o seu exercício for garantido e viabilizado na modalidade de julgamento virtual, não haverá qualquer prejuízo ou nulidade, ainda que a parte se oponha a essa forma de julgamento, porquanto o direito de sustentar oralmente as suas razões não significa o de, necessariamente, o fazer de forma presencial."

Em prosseguimento, o presente recurso tem origem em ação de execução de despesas condominiais, proposta por **CONDOMÍNIO PARQUE BELA ESPANHA** em face de **JONATHAN DOS SANTOS MARQUES**, em cujos autos foi deferida a penhora de direitos aquisitivos do imóvel para satisfação do débito executado.

Inconformado, recorre o Condomínio credor sustentando a possibilidade de penhora do imóvel em si, pois trata-se de obrigação *propter rem*, sendo permitido que o imóvel seja penhorado para garantir a satisfação do débito sobre ele pendente.

No caso dos autos, a unidade condominial geradora do débito está gravada com a cláusula de alienação fiduciária à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF) para garantia de pagamento da dívida oriunda do financiamento imobiliário (fls. 61/65, dos autos de origem).

Assim, o executado é apenas detentor de direitos aquisitivos do imóvel. No entanto, forçoso reconhecer que tais direitos podem ser penhorados, nos termos do art. 835, XII, do CPC, dado que a execução não pode atingir outros bens que não aqueles que integram o patrimônio do devedor, nem mesmo diante de obrigação "propter rem".

Fixada essa premissa, impossível se mostra a incidência da penhora sobre imóvel em si que não era de titularidade do executado. Nos termos do art. 789 do CPC, os bens de terceiros apenas

podem ser atingidos em caso de previsão legal de responsabilidade. E o art. 27, § 8º, da Lei 9.514/1997, que disciplina a alienação fiduciária de imóveis, estabelece que a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais é do devedor fiduciante.

Dessa forma, viável se mostra a penhora, não sobre o imóvel, mas sobre os direitos de titularidade do executado. Não há nem mesmo como falar em responsabilidade da credora fiduciária, sob a invocação de se tratar de dívida *propter rem*, pois ela não figura no polo passivo da execução. Nota-se que a jurisprudência do STJ se mantém firme no mesmo sentido:

“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. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. 1. Ação de execução de título executivo extrajudicial, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 7/11/2022 e concluso ao gabinete em 14/4/2023. 2. O propósito recursal é decidir se é possível a penhora de imóvel alienado fiduciariamente, em ação de execução de despesas condominiais de responsabilidade do devedor fiduciante. 3. 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”. 4. 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. 5. 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. 6. 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. 7. 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. 8. 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. 9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido, para reestabelecer a decisão interlocutória que indeferiu o pedido de penhora do imóvel objeto dos autos, por estar alienado fiduciariamente, ficando ressalvada a possibilidade de penhora do direito real de aquisição." (REsp nº 2.062.109/RS, TERCEIRA TURMA, Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI, julgado em 20/6/2023)

Não se desconhece a mudança de entendimento sobre a matéria manifestada, em votação majoritária, pela Quarta Turma do STJ, por ocasião do julgamento do REsp nº 2.059.278/SC, o qual, todavia, não possui caráter vinculante e é certo que não se pacificou o entendimento daquela Corte Superior sobre o tema.

Sobre o tema, há julgados desta 31ª Câmara de
Direito Privado:

Direito Processual Civil. Cumprimento de Sentença. CONDOMÍNIO. Penhora de Direitos Aquisitivos. Obrigação Propter Rem. Impossibilidade de Penhora do Imóvel Alienado Fiduciariamente. Avaliação. Possibilidade de Ser Realizada por Oficial de Justiça. Recurso Parcialmente Provido. I. Caso em Exame 1. Trata-se de recurso interposto por Condomínio em cumprimento de sentença de ação de cobrança de despesas condominiais, contra a decisão em que deferida a penhora de direitos aquisitivos do imóvel, mas o Condomínio credor busca a penhora do imóvel em si, sob o argumento de tratar-se de obrigação propter rem (em razão da coisa). Pretende, ainda, que a avaliação do imóvel seja realizada por oficial de justiça. II. Questão em Discussão 2. Discute-se a possibilidade: (i) da penhora do imóvel alienado fiduciariamente em execução de despesas condominiais; (ii) se a obrigação propter rem autoriza tal penhora, mesmo o imóvel não integrando o patrimônio do devedor fiduciante; e (iii) a possibilidade de a avaliação do imóvel ser realizada por oficial de justiça. III. Razões de Decidir 3. Não é possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente que ainda integra o patrimônio do credor fiduciário. 4. Não se vislumbra, em princípio, a necessidade de conhecimentos especializados para avaliação do bem imóvel, ressalvando-se, se o caso, a observância do estabelecido no art. 870, parágrafo único, do CPC. IV. Dispositivo e Tese 5. Agravo de Instrumento conhecido e parcialmente provido. Tese de julgamento: "1. Não é possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente, que integra o patrimônio do credor fiduciário. 2. É possível a avaliação do bem imóvel por oficial de justiça. Todavia, noticiada necessidade de conhecimentos específicos, deve ser observado o disposto no art. 870, parágrafo único, do CPC". _____ Jurisprudência relevante

citada: STJ, REsp nº 2.062.109/RS, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 20.06.2023 (TJSP; Agravo de Instrumento 2291860-30.2024.8.26.0000; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/10/2024; Data de Registro: 14/10/2024)

Diante do quadro apresentado, em que o executado é apenas detentor dos direitos referentes ao imóvel, forçoso reconhecer que o bem, em si, não pode ser penhorado, dado que a execução não pode atingir outros bens que não aqueles que integram o patrimônio do devedor, nem mesmo diante de obrigação “propter rem”, mas podem ser constrictos os direitos que o executado possui sobre o imóvel na qualidade de devedor fiduciante. Isso somente poderia ser realizado se o credor fiduciário responder também pelo débito nos autos do processo.

Digno de nota, ainda, que o art. 835, XII, do CPC, ao dispor sobre a ordem de preferência da penhora, reconhece como legítima a constrição sobre os direitos derivados de alienação fiduciária em garantia.

Ante o exposto, por meu voto, confirmado o julgamento do recurso na modalidade virtual, **nego provimento ao recurso**, nos termos da fundamentação.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
Relator