



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000311395

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2057791-19.2025.8.26.0000, da Comarca de Bauru, em que é agravante CONDOMÍNIO PARQUE BELA ESPANHA, é agravado GUILHERME AUGUSTO DE SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 33ª 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 da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LUIZ EURICO (Presidente sem voto), CARMEN LUCIA DA SILVA E SÁ DUARTE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 36142

Agravo de Instrumento 2057791-19.2025.8.26.0000

Agravante: Condomínio Parque Bela Espanha

Agravado: Guilherme Augusto de Souza

Interessado: Caixa Economica Federal

Comarca: Bauru

Juiz: João Thomaz Diaz Parra

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Decisão que determinou que a penhora recaísse sobre os direitos aquisitivos sobre o imóvel. Possibilidade da penhora da própria unidade devedora ainda que seja objeto de garantia de alienação fiduciária. Natureza *propter rem* da obrigação. Observada a necessidade de intimação do credor fiduciário. Decisão reformada. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a respeitável decisão que, em execução de título extrajudicial, indeferiu a penhora sobre o imóvel objeto dos débitos condominiais discutidos, mantendo a constrição apenas sobre os direitos aquisitivos do executado (fls. 46/48).

O agravante sustenta, em síntese, a possibilidade de penhora sobre a própria unidade devedora tendo em vista a natureza *propter rem* da obrigação, observando o disposto no artigo 889, v, do Código de Processo Civil e, ainda, a preferência dos créditos de natureza *propter rem* sobre os créditos de

garantia real. Requer a concessão de efeito suspensivo e, ao final, o provimento do recurso para que seja deferida a penhora sobre o imóvel com a cientificação da credora fiduciária (fls. 01/09).

O pedido liminar foi deferido (fls. 54/55).

Embora intimado, o agravado não ofereceu resposta no prazo legal (fl. 59).

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

Depreende-se dos autos tratar-se de execução de título extrajudicial referente a débito condominial.

Constou da r. decisão agravada o indeferimento da penhora do imóvel gerador das despesas, tendo em vista que o bem se encontra alienado fiduciariamente.

Com efeito, em razão da natureza *propter rem* da obrigação em tela, é possível a penhora da unidade condominial devedora a fim de satisfazer o débito condominial, não se limitando aos direitos do devedor fiduciante sobre a unidade.

Ora, advinda de situação jurídica de direito real, cujo adimplemento acompanha o bem, a obrigação recai sobre o próprio imóvel, independentemente de quem detenha a titularidade, sendo possível, portanto, a penhora do imóvel gerador das despesas condominiais.

Observa-se, apenas, a necessidade de intimação da credora fiduciária, nos termos do artigo 889, inciso V, do Código de Processo Civil, a fim de

que possa exercer os direitos que lhe digam respeito.

Nesse sentido é entendimento desta Colenda Câmara:

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Verbas condominiais – Existência de contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária sobre o bem imóvel – Penhora da unidade condominial de propriedade resolúvel da Caixa Econômica Federal – Possibilidade – Natureza propter rem da obrigação – Circunstância que não implica no deslocamento da competência para a Justiça Federal – Necessidade apenas de intimação da credora fiduciária, nos termos do artigo 889, inciso V, do Novo Código de Processo Civil – Decisão reformada. Agravo provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2010727-86.2020.8.26.0000; Relator: Sá Moreira de Oliveira; 33ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 10/03/2020)

EXECUÇÃO – Despesas de condomínio – Penhora da unidade devedora ao invés dos direitos da condômina sobre ela, em razão do gravame da alienação fiduciária em favor da CEF – Natureza propter rem da obrigação que autoriza a providência, com observação do disposto no inciso V, do artigo 889, do NCPC – Agravo de instrumento provido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2283935-56.2019.8.26.0000; Relator: Sá Duarte; 33ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 28/02/2020)

Destarte, impõe-se a reforma da decisão, possibilitando-se a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

penhora do imóvel gerador das despesas condominiais, devendo-se intimar a credora fiduciária.

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

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora