



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000325623

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2037676-74.2025.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE VITERBO, é agravado MESSIAS DOMINGUES JUNIOR.

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 do relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 1º de abril de 2025.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2037676-74.2025.8.26.0000

Comarca: Sorocaba

Agravante: Condomínio Residencial Village Viterbo

Agravado: Messias Domingues Junior

Interessado: Bianca Mariano Brégula Siqueira

TJSP – 33ª Câmara de Direito Privado

(Voto nº SMO 48856)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CONDOMÍNIO – Cumprimento de sentença – Verbas condominiais – Existência de contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária sobre o bem imóvel – Penhora da unidade condominial de propriedade fiduciária de instituição financeira – Possibilidade – Natureza propter rem da obrigação – Necessidade apenas de intimação da credora fiduciária, nos termos do art. 889, V, do Código de Processo Civil.

Agravo provido.

Trata-se de agravo (fls. 1/10) de instrumento (fls. 11) interposto por CONDOMÍNIO RESIDNECIAL VILLAGE VITERBO contra a decisão de fls. 73 dos autos principais, proferida pelo MM. Juízo da 7ª Vara Cível da Comarca de Sorocaba, Dr. José Elias Themer, que, nos autos do cumprimento de sentença movida em face de MESSIAS DOMIGUES JUNIOR, deferiu a penhora apenas dos direitos aquisitivos quanto ao imóvel cujas prestações condominiais são executadas.

Sustenta o condomínio agravante ser composto por poucas unidades e informa o inadimplemento de mais de 15% das unidades. Visa o deferimento dos benefícios da gratuidade de justiça. Diz que as despesas são maiores que a arrecadação. No mais, informa buscar o pagamento das cotas condominiais devidas pela unidade 09. Diz que requereu a penhora do imóvel e não apenas dos direitos. Refere a natureza 'propter rem' da dívida. Transcreve julgamentos. Postula o efeito suspensivo e, ao final o provimento do recurso.

Concedido o efeito suspensivo.

Contraminuta.

É o relatório.

O recurso merece provimento.

Inicialmente, deixo de apreciar o pedido de concessão dos benefícios da gratuidade de justiça uma vez que não houve indeferimento pelo D. Juízo 'a quo'. Logo, ausente interesse recursal.

Trata-se de cumprimento de sentença iniciado pelo condomínio agravante em face do agravado, a fim de obter o pagamento de despesas condominiais em atraso.

Há contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária sobre o imóvel gerador das despesas, conforme matrícula do imóvel, em que é credor fiduciário o Banco do Brasil (fls. 71/72 dos autos principais).

A obrigação exigida (pagamento de débitos de condomínio) tem natureza *propter rem*, ou seja, decorre da coisa, resultado do custo necessário à manutenção da existência dela.

E por advir de uma situação jurídica de direito real, a obrigação ostenta as características da sequela e da ambulatoriedade. Então, o adimplemento respectivo acompanha o bem onde quer que ele se encontre, de forma que as dívidas recaem sobre o próprio imóvel, independentemente de quem detenha sua titularidade.

Sendo assim, possível a penhora do imóvel gerador das despesas condominiais, sendo necessária, tão-somente, a intimação do credor fiduciário, nos termos do art. 889, inciso V, do Código de Processo Civil, a fim de que possa exercer os direitos que lhe digam respeito.

Com a penhora, deverá prosseguir a execução, com avaliação do bem para alienação.

A respeito da possibilidade da penhora do imóvel gerador das despesas, recente julgamento do Superior Tribunal de Justiça:

“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, relator Ministro Marco Buzzi, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/5/2023, DJe de 12/9/2023.)

Diante do exposto, dou provimento ao recurso, para autorizar a ampliação da penhora, a fim de que ocorra sobre o imóvel gerador das despesas.

SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA

Relator