



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000332944

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2096312-33.2025.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que é agravante RESIDENCIAL ESPANHA, é agravado MARIA CLÁUDIA RIBEIRO.

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, 3 de abril de 2025.

ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI

Relatora

Assinatura Eletrônica

Voto nº 36206

Agravo de Instrumento 2096312-33.2025.8.26.0000

Agravante: Residencial Espanha

Agravado: Maria Cláudia Ribeiro

Comarca: Sorocaba

Juiz: Marcos José Corrêa

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, nos autos de execução de título extrajudicial fundada em despesas condominiais, deferiu a penhora apenas sobre os direitos aquisitivos da executada (fls. 127/128 dos autos em primeiro grau).

O condomínio agravante sustenta, em síntese, a possibilidade de que a penhora recaia sobre o próprio imóvel gerador dos débitos condominiais objeto da execução, por se tratar de dívida *propter rem*. Requer a concessão de efeito suspensivo (fls. 01/11).

O pedido liminar foi deferido.

Ausente constituição de advogado, a agravada não foi intimada a oferecer resposta.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

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

Constou da r. decisão agravada apenas o deferimento da penhora dos direitos aquisitivos da executada sobre o 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 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