



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

Registro: 2025.0000358120

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2082838-92.2025.8.26.0000, da Comarca de Americana, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE ASPEN, são agravados BRYAN MARIANO BONIFÁCIO e BRUNA DOS SANTOS FLAUZINO BONIFÁCIO.

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, com observação. 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 PAULO AYROSA.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
RELATOR

Agravo de Instrumento nº 2082838-92.2025.8.26.0000

Comarca : Americana - 2ª Vara Cível

Juiz (a) : Roberta Virginio dos Santos

Agravante: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE ASPEN
(exequente)

Agravados: BRYAN MARIANO BONIFÁCIO e BRUNA DOS SANTOS
FLAUZINO BONIFÁCIO (executados)

Voto nº 45.147

Ementa. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (DESPESAS CONDOMINIAIS). PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS. OBRIGAÇÃO "PROPTER REM". IMPOSSIBILIDADE DE PENHORA DO IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. RECURSO DESPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO..

I. CASO EM EXAME

1. Trata-se de recurso interposto por Condomínio em execução de título extrajudicial 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 natureza "propter rem" das despesas condominiais não autoriza, por si só, a penhora do imóvel alienado fiduciariamente, uma vez que o bem não integra o patrimônio do devedor fiduciante, conforme art. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e art. 1.368-B do Código Civil.

4. Admite-se a penhora dos direitos reais de aquisição do imóvel, nos termos do art. 835, XII, do CPC, por integrarem o acervo patrimonial do devedor.

5. Precedente do STJ (REsp 2.062.109/RS) que consolida o entendimento da impossibilidade de penhora do imóvel objeto de alienação fiduciária, ressalvada a constrição dos direitos do devedor fiduciante.

6. A existência de decisão isolada em sentido diverso (REsp 2.059.278/SC, 4ª Turma/STJ) não possui efeito vinculante, nem conduz à superação do entendimento consolidado.

7. Observa-se que a afetação do tema pelo STJ sobre a matéria (Tema 1266) não consta ordem de suspensão do andamento dos processos e ainda sem julgamento.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Agravo de Instrumento conhecido desprovido.

Tese de julgamento: "É inviável a penhora de imóvel alienado fiduciariamente em execução de despesas condominiais, por não integrar o patrimônio do devedor fiduciante. Admite-se, contudo, a penhora dos direitos aquisitivos decorrentes da alienação fiduciária, nos termos do art. 835, XII, do CPC".

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE ASPEN** contra a decisão proferida às fls. 168, declarada às fls. 176/177, nos autos da ação de execução de título extrajudicial (despesas condominiais), movida em face de **BRYAN MARIANO BONIFÁCIO** e **BRUNA DOS SANTOS FLAUZINO BONIFÁCIO**, pela qual foi deferida a penhora a penhora sobre os direitos do imóvel matrícula nº 140.372 (fls.110/112) do CRI de Americana/SP.

O agravante argumenta que a decisão deve ser reformada, uma vez que o crédito executado refere-se a despesas condominiais, que possuem natureza *propter rem* —ou seja, aderem ao imóvel e não à pessoa do devedor—, sendo o bem responsável pela dívida, ainda que gravado com alienação fiduciária. Argumenta que a jurisprudência, inclusive do TJSP e do STJ, reconhece a possibilidade de penhora do imóvel nesse contexto, pois a obrigação condominial se vincula à coisa (res), e não ao proprietário pessoal. Afirmar, ainda, que a inadimplência crescente compromete a subsistência financeira do condomínio, e que, em muitos casos, o imóvel é o único patrimônio viável para garantir a satisfação do crédito. Sustenta que permitir apenas a penhora de direitos sobre o bem esvazia a efetividade da execução e enfraquece o caráter "propter rem" da obrigação condominial. Ao final, requer o provimento do recurso para determinar a penhora do imóvel inadimplente, mesmo com alienação fiduciária registrada, e pleiteia ainda a concessão de tutela de urgência, com efeito suspensivo, a fim de suspender o processo principal até o julgamento definitivo do agravo (fls. 1/11).

É o relatório.

O presente recurso tem origem em execução de título extrajudicial (despesas condominiais), proposta por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE ASPEN** em face de **BRYAN MARIANO BONIFÁCIO** e **BRUNA DOS SANTOS FLAUZINO BONIFÁCIO**, 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, os devedores ostentam a condição de possuidores do imóvel, adquirido por meio de instrumento particular de compromisso de compra e venda, com contrato acessório de alienação fiduciária em garantia.

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 é de titularidade dos executados. 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 ainda não pacificado o entendimento daquela Corte Superior sobre o tema.

Observe-se, finalmente, que a afetação sobre a matéria ao rito dos recursos repetitivos pelo STJ (Tema 1266) não contém ordem de suspensão do andamento dos processos, esclarecido que ainda não foi julgado

Ante o exposto, por meu voto, **nego provimento ao recurso**, nos termos da fundamentação, com observação.

Assinatura Eletrônica
ADILSON DE ARAUJO
Relator