



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000361595**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2051133-76.2025.8.26.0000, da Comarca de Bauru, em que é agravante BANCO DO BRASIL S/A, é agravado CONDOMINIO PARQUE BOGOTÁ.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente), EDUARDO GESSE E FERREIRA DA CRUZ.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

**DIMAS RUBENS FONSECA**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**AG. INSTR. Nº 20512133-76.2025.8.26.0000**

**COMARCA: BAURU (3ª VARA CÍVEL)**

**AGVTE: BANCO DO BRASIL S/A**

**AGVDOS: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE BOGOTÁ E PRISCILA  
ETIENE DE OLIVEIRA PEREIRA**

**INTRSSDA: PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU**

**JD 1º GRAU: ANA CAROLINA ACHOA AGUIAR SIQUEIRA DE  
OLIVEIRA**

**VOTO Nº 57.619**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em Exame Agravo de instrumento interposto por Banco do Brasil S/A contra decisão que indeferiu o pedido de preferência do crédito fiduciário em relação ao crédito condominial em ação de execução de título extrajudicial movida por Condomínio Residencial Parque Bogotá contra Priscila Etienne de Oliveira Pereira. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar se o crédito decorrente de contrato de financiamento com cláusula de alienação fiduciária tem preferência sobre o crédito condominial. III. Razões de Decidir 3. As despesas condominiais são obrigações de natureza propter rem, conferindo ao condomínio prioridade no recebimento do crédito, pois constituem ônus real sobre a unidade imobiliária. 4. Mesmo em caso de imóvel objeto de alienação fiduciária, a natureza propter rem da obrigação permite a penhora e satisfação do crédito condominial em primeiro lugar, conforme entendimento, por analogia, da Súmula nº 478 do STJ. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1. As despesas condominiais têm preferência sobre o crédito fiduciário devido à sua natureza propter rem. 2. A aplicação da Súmula nº 478 do STJ reforça a prioridade do crédito condominial. Legislação Citada: CPC, art. 1.015, parágrafo único; art. 835, XII. Jurisprudência Citada: STJ, Súmula nº 478.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **BANCO DO BRASIL S/A** contra a r. decisão proferida nos autos da ação de execução de título extrajudicial que **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE BOGOTÁ** move contra **PRISCILA ETIENE DE OLIVEIRA PEREIRA**, que indeferiu o pedido de preferência do crédito fiduciário em relação ao condominial.

Sustentou a instituição financeira, em síntese, que é plenamente possível a habilitação do crédito decorrente do contrato de financiamento com cláusula de alienação fiduciária; que seu crédito é preferencial.

Foi indeferido o pedido de efeito suspensivo.

Transcorreu *in albis* o prazo para contraminuta.

É o relatório.

O recurso preenche os requisitos de admissibilidade, eis que o tema se ajusta à hipótese prevista no parágrafo único do art. 1.015<sup>1</sup> do Código de Processo Civil.

Insurge-se o agravante contra a r. decisão que indeferiu o pedido de preferência do crédito decorrente do contrato de financiamento com cláusula de alienação fiduciária.

No caso em testilha, as despesas condominiais constituem-se em obrigação de natureza

---

<sup>1</sup>Art. 1.015. Parágrafo único. Também caberá agravo de instrumento contra decisões interlocutórias proferidas na fase de liquidação de sentença ou de cumprimento de sentença, no processo de execução e no processo de inventário.

*propter rem* e, assim, o condomínio tem prioridade no recebimento do seu crédito, haja vista que os referidos encargos constituem espécie peculiar de ônus real, gravando a própria unidade imobiliária.

Pertinente mencionar que mesmo em se tratando especificamente de imóvel objeto de alienação fiduciária, irrelevante o título aquisitivo, dada a natureza *propter rem* da obrigação, que vincula a unidade que a ensejou, permitindo sua penhora e consequente satisfação do crédito condominial em primeiro lugar.

Aplica-se, por analogia, o entendimento da Súmula nº 478, do C. Superior Tribunal de Justiça: “Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário”.

Neste sentido, o entendimento desta C. 28ª Câmara: “AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cumprimento de sentença de ação de cobrança de taxas e despesas condominiais. Decisão agravada julgou prejudicada a penhora dos direitos aquisitivos sobre o imóvel gerador da dívida condominial. Irresignação da exequente. Cabimento. Preliminar de preclusão pro judicato afastada. Dívida tem natureza *propter rem*. Possibilidade de a penhora recair sobre os direitos aquisitivos que os executados possuem sobre o **imóvel gerador do débito condominial e gravado com cláusula de alienação fiduciária**. Inteligência do art. 835, XII do CPC. Entendimento sedimentado no C. STJ e nesta Câmara. Medida eficaz porque garante a

*satisfação, mesmo que parcial, do crédito. Tratando-se de lide sobre obrigações sucessivas inadimplidas, a eventual alienação dos direitos abarca os interesses do condomínio credor. **Preferência do crédito condominial em relação a eventual crédito fiduciário. As despesas condominiais são obrigações propter rem que visam a preservação do conjunto condominial e da unidade autônoma, constituindo crédito privilegiado frente ao crédito fiduciário. Aplicação, por analogia, do enunciado da Súmula nº 478 do C. STJ, aplicável ao caso. Decisão reformada. Recurso provido***<sup>2</sup> (GN).

E, ainda: "CONCURSO DE CREDITORES. PREFERÊNCIA. Condominial x fiduciário. Pleito formulado pelo condomínio, a pugar pelo reconhecimento da preferência do seu crédito. Admissibilidade. Obrigação de natureza propter rem. **Inteligência da Súm. 478 do STJ, também ao caso aplicável. Precedentes desta Corte. Recurso provido**"<sup>3</sup> (GN).

Ressalte-se, que o interesse prevalecente na cobrança de encargos de condomínio é o da coletividade que o constitui, que deve receber os recursos para o pagamento das despesas indispensáveis e inadiáveis e, portanto, evidente que o valor apurado com a alienação do imóvel deve destinar-se, prioritariamente, à satisfação do

<sup>2</sup> TJSP. AI nº 2284078-06.2023.8.26.0000. 28ª Câmara de Direito Privado. Relator: Des Rodrigues Torres. Data de julgamento: 04 set 2024.

<sup>3</sup> TJSP. AI nº 2108216-84.2024.8.26.0000. 28ª Câmara de Direito Privado. Relator: Des Ferreira da Cruz. Data de julgamento: 29 abr 2024.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

crédito do condomínio.

Saliente-se, ainda, que sem o pagamento dos encargos do condomínio a própria coisa pode perecer.

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

**DIMAS RUBENS FONSECA**

**RELATOR**