



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000363708

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2106622-98.2025.8.26.0000, da Comarca de Taubaté, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE TRENTON, é agravado ANTHONY MATHEUS LUCIANO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 GOMES VARJÃO (Presidente), ANTONIO NASCIMENTO E RÔMOLO RUSSO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

GOMES VARJÃO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Comarca: **TAUBATÉ – 1ª VARA CÍVEL**

Agravante: **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE TRENTON**

Agravado: **ANTHONY MATHEUS LUCIANO (revel)**

Interessados: **BANCO DO BRASIL S/A e GIORDANO BRUNO COAN
AMADOR (GIORDANO LEILÕES)**

MM. Juiz Prolator: **José Claudio Abrahão Rosa**

VOTO Nº 46.029

Despesas condominiais. Ação de execução de título extrajudicial. Imóvel alienado fiduciariamente ao Banco do Brasil. Possibilidade de penhora da própria unidade geradora do débito. Obrigação *propter rem*. Prevalência dos interesses do condomínio sobre os da instituição financeira. Preferência, ademais, dos créditos fiscal, condominial e de honorários advocatícios frente ao do credor fiduciário. Precedentes desta E. Corte e do Col. Superior Tribunal de Justiça.

Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra decisão que, em ação de execução de despesas condominiais, revogou o anterior *decisum* de fls. 530/531, em que havia determinado a penhora da própria unidade autônoma geradora do débito, e declarou penhorados os direitos do executado sobre o imóvel, determinando a intimação do credor fiduciário para que apresente planilha atualizada com a indicação expressa do saldo devedor do financiamento imobiliário (fls. 11/12).

Afirma o agravante, em suma, que a execução tem por objeto despesas condominiais relativas à unidade 101 do bloco

26, tendo o agravado permanecido inerte frente à intimação para pagamento voluntário. Alega que, diante do insucesso das tentativas de localização de bens e ativos financeiros do executado pelos sistemas SISBAJUD e RENAJUD, foi deferida pelo Juízo *a quo* a penhora da unidade geradora do débito. Assinala que o leiloeiro, ao analisar os autos, questionou o magistrado sobre o valor da avaliação, não se atentando que a constrição recaía sobre o próprio imóvel. Sustenta equívoco na decisão do MM. Juiz singular que, em vista da indagação do leiloeiro, houve por bem substituir o objeto da penhora, para incidir apenas sobre os direitos que o devedor possui sobre o bem, devido à garantia fiduciária. Aduz que o E. Superior Tribunal de Justiça, revendo posicionamento anterior, decidiu pela possibilidade de penhora de imóvel alienado fiduciariamente em execuções que têm por objeto despesas condominiais, reconhecendo o caráter *propter rem* dessa espécie de obrigação. Argumenta que, nessas hipóteses, cabe somente a intimação do credor fiduciário para avaliar se tem interesse em promover a quitação do débito condominial a fim de evitar a penhora do imóvel dado em garantia. Ressalta que a jurisprudência desta E. Corte tem se alinhado ao entendimento do E. STJ sobre a questão. Defende que, nessa medida, impõe-se a manutenção da penhora sobre o próprio imóvel gerador do débito. Sob tais fundamentos, requer a reforma da r. decisão agravada.

Recebido o recurso no efeito devolutivo.

É o relatório.

Preservada a convicção do MM. Juiz *a quo*, o recurso comporta provimento.

Com efeito, a matrícula do imóvel indica que foi adquirido pelo executado e, em seguida, dado em garantia fiduciária de financiamento contratado ao Banco do Brasil (fls. 235/237 dos autos de

origem).

Inicialmente, por decisão proferida em 15.06.2022, o i. magistrado de primeiro grau determinou a penhora dos direitos do executado sobre o imóvel (fl. 239 dos autos de origem). Contudo, atendendo a pedido do exequente (fls. 473/476 e 529 dos autos de origem), em decisão datada de 25.01.2024 deferiu a constrição da própria unidade autônoma (fls. 530/531 dos autos de origem):

1. Fls. 473/504 e 529: em que pese a penhora sobre os direitos do executado sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 145.643 do Serviço de Registro de Imóveis de Taubaté-SP (fls. 235/237), anotada a fls. 239, diante da natureza *propter rem* da dívida condominial, defiro a penhora do imóvel objeto da ação, ainda que esteja alienado fiduciariamente (art. 1.345 do Código Civil de 2002).

Nesse sentido: Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Despesas condominiais. Decisão que determinou que a penhora recaísse sobre os direitos aquisitivos dos executados 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. (TJSP; Agravo de Instrumento 2079407-21.2023.8.26.0000; Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/05/2023; Data de Registro: 15/05/2023.

2. Esta decisão valerá como Termo de Penhora.

3. Cientifiquem-se o executado, bem como credor fiduciário, que deverá ser constituído depositário do imóvel acerca do prazo de 15 dias nos termos do art. 525, § 11, do Código de Processo Civil.

4. Sem prejuízo, providencie-se a averbação da penhora, pelo sistema ARISP.

5. Int.

O credor fiduciário, por meio da advogada constituída por ele nos autos (fls. 361/450 dos autos de origem), foi regularmente intimado dessa decisão (fl. 533 dos autos de origem), não manifestando qualquer insurgência. Aliás, confirmando sua resignação, o Banco do Brasil até mesmo requereu que fosse *“nomeado o próprio executado como depositário fiel uma vez que este encontra-se exercendo a posse do imóvel”* (fl. 567 dos autos de origem).

Em prosseguimento, houve avaliação do imóvel (fl. 592 dos autos de origem), que foi homologada, com nomeação de leiloeiro para praxeamento do bem (fls. 597/598 dos autos de origem).

O leiloeiro, no entanto, sem se atentar ao fato de que a decisão de fl. 239 fora suplantada pela de fls. 530/531, assinalou equivocadamente que haveria erro em a avaliação ter recaído sobre o próprio imóvel, não sobre os direitos decorrentes do contrato de financiamento imobiliário, sugerindo ao magistrado a adequação do valor a ser atribuído ao leilão (fls. 608/609 dos autos de origem).

Após manifestação do exequente (fls. 613 e 718 dos autos de origem), sobreveio a decisão agravada, que revogou a de fls. 530/531, declarando *“penhorados os direitos do executado sobre o imóvel objeto da Matrícula n. 145.643 do Serviço de Registro de Imóveis de Taubaté-SP (fls. 235/237), para garantia da execução, ficando constituído como depositário o executado, independentemente de outra formalidade, servindo esta decisão, assinada digitalmente, como termo de penhora”*. Em consequência, por considerar que *“o valor dos direitos a serem alienados devem equivaler aos valores corrigidos das prestações já adimplidas pelo devedor fiduciante”*,

determinou a intimação do credor fiduciário para apresentar planilha atualizada com a indicação expressa do saldo devedor do financiamento imobiliário (fls. 719/720 dos autos de origem).

Com a devida vênia, porém, deve prevalecer a anterior decisão de fls. 530/531, em relação à qual, como antecipado, nem sequer o credor fiduciário, devidamente intimado, manifestou objeção.

Embora a alienação fiduciária em garantia, de fato, atribua a propriedade resolúvel do imóvel à instituição financeira até a quitação da operação de financiamento, isso não é empecilho para que, no caso em apreço, a penhora recaia sobre o bem em si.

Isso porque as despesas de condomínio constituem obrigação *propter rem*, que vincula à dívida a própria unidade condominial, constituindo esta a principal garantia de adimplemento do débito.

Ademais, sendo a dívida objeto da execução proveniente de despesas condominiais, prevalecem os interesses do condomínio sobre os da instituição financeira, em ordem a viabilizar a manutenção do edifício, o que torna válida a constrição judicial da própria unidade geradora do débito, a despeito da alienação fiduciária sobre ela incidente. Entendimento contrário implicaria o desequilíbrio econômico do caixa condominial.

Sobre o tema, confirmam-se precedentes desta Col. Câmara e E. Corte:

Despesas condominiais. Execução. Imóvel alienado fiduciariamente ao Banco do Brasil. Possibilidade de penhora da própria unidade devedora. Obrigação *propter rem*. Ademais, prevalece os interesses do condomínio sobre os interesses da instituição

bancária, dada a necessidade de manutenção do seu equilíbrio econômico e, consequentemente, do edifício. Recurso provido, com determinação.

(34ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 2239464-52.2019.8.26.0000, de minha relatoria, j. 02.12.2019)

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Verbas condominiais inadimplidas. Dívida propter rem. Indeferimento da penhora do imóvel gerador da dívida em primeiro grau, fundado na propriedade fiduciária de terceiro. Decisão que deve ser reformada na medida em que o fato do imóvel ser objeto de alienação fiduciária não afasta a natureza propter rem da obrigação condominial que por essa razão adere a coisa. Situação em que deve prevalecer o interesse da coletividade condominial ao da instituição financeira. Vantagem da garantia para o credor fiduciário, que tem como contrapartida o ônus de se ver o imóvel responder por dívida propter rem inadimplida pelo condômino. Possibilidade de penhora, com observância das regras contidas nos artigos 799, I e 889, V, do CPC, a fim de que se dê cientificação e oportunização ao credor fiduciário de se posicionar frente à demanda. Precedentes deste Tribunal de Justiça. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO com determinação.

(34ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 2093942-91.2019.8.26.0000, Rel. Des. L.G. COSTA WAGNER, j. 18.09.2019)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS - PENHORA DA UNIDADE CONDOMINIAL DEVEDORA - IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - POSSIBILIDADE DE A PENHORA RECAIR SOBRE A PRÓPRIA UNIDADE – NATUREZA PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO – NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO DO CREDOR FIDUCIÁRIO, NA FORMA DO INCISO V, DO ARTIGO 889, DO CPC – RECURSO PROVIDO.

(33ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 2173876-98.2019.8.26.0000; Rel. Des. LUIZ EURICO, j. 16.09.2019)

DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE EXECUÇÃO. Pleito de penhora da unidade condominial geradora dos débitos. Possibilidade. Imóvel alienado fiduciariamente. Irrelevância ante a natureza propter rem da obrigação. Prevalência do interesse da

coletividade condominial em receber os recursos para pagamento de despesas indispensáveis e inadiáveis. Reconhecimento. Propriedade gravada com alienação fiduciária em garantia. Título constitutivo que obriga o proprietário fiduciário, em termos finais, ao custeio de eventuais encargos condominiais. Recurso provido. (28ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 2231441-54.2018.8.26.0000, Rel. Des. DIMAS RUBENS FONSECA, j. 22.11.2018)

Ainda, cumpre registrar que, em relação ao produto da arrematação, há prioridade na satisfação dos débitos fiscal e condominial, e, acima destes, daquele decorrente dos honorários advocatícios de sucumbência, que tem natureza alimentar.

A questão já se encontra pacificada no âmbito do E. Superior Tribunal de Justiça, que assentou tanto a preferência do crédito tributário sobre o condominial,¹ quanto deste sobre o bancário.² O crédito relativo aos honorários do advogado, por seu turno, prefere a todos os demais.³

Também esta Col. Câmara já teve oportunidade de se debruçar sobre a questão:

Despesas condominiais. Ação de cobrança em fase de cumprimento de sentença. Imóvel alienado fiduciariamente. Possibilidade de penhora da própria unidade geradora do débito. Obrigação propter rem. Prevalência dos interesses do condomínio sobre os da instituição financeira. Preferência, ademais, dos créditos fiscal, condominial e de honorários advocatícios frente ao do credor fiduciário. Precedentes desta E. Corte e do Col. Superior Tribunal de Justiça. A avaliação do imóvel deverá ser

¹ REsp 1.584.162/SP, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, DJe 16.05.2017; AgRg no REsp 1.456.188/SP, Rel. Min. MOURA RIBEIRO, DJe 26.09.2016; AgRg no REsp 1.333.412/SP, Rel. Min. MASSAMI UYEDA, DJe 13.11.2012

² Súmula 478: "Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário".

³ AgInt no AREsp 1.728.823/SP, Rel. Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, DJe 18.05.2021; AgInt no REsp 1.869.435/SP, Rel. Min. FRANCISCO FALCÃO, DJe 22.10.2020; REsp 1.812.770/RS, Rel. Min. HERMAN BENJAMIN, j. DJe 14.10.2019.

feita pelo oficial de justiça, nos termos do art. 870 do CPC, pois, tratando-se de apartamento, não se antevê a necessidade de conhecimentos especializados. O meirinho, portanto, poderá diligenciar junto a proprietários de unidades condominiais do mesmo prédio, ou realizar pesquisa em imobiliárias da região. Medida que, ademais, atende ao princípio da menor onerosidade (art. 805 do CPC). Recurso provido.

(Agravado de Instrumento nº 2010361-76.2022.8.26.0000, de minha relatoria, j. 01.02.2022)

Agravado de Instrumento. Cobrança de despesas condominiais. Cumprimento de sentença. Penhora do imóvel gerador das despesas condominiais. Arrematação do bem penhorado. Crédito correspondente à verba honorária advocatícia que tem preferência sobre o crédito tributário. Aplicação do art. 24, § 1º, do Estatuto da Ordem dos Advogados do Brasil. Crédito tributário que tem preferência sobre os créditos condominiais. Aplicação do art. 186 do CTN. Precedentes do STJ e TJSP. Recurso Parcialmente PROVIDO.

(Agravado de Instrumento nº 2075919-29.2021.8.26.0000, Rel. Des. L.G. COSTA WAGNER, j. 31.05.2021)

Cumprimento de sentença decorrente da cobrança de débitos condominiais. Arrematação de imóvel. Ordem de preferência dos créditos bem definida monocraticamente, sendo irrelevante que credor quirografário tenha penhorado o imóvel em primeiro lugar, dada a natureza de seu crédito, que cede passo aos créditos do condomínio, tributário e fiduciário. Acolhimento do recurso no tocante ao crédito representado pelos honorários advocatícios, preferencial por seu caráter alimentar. Agravado provido parcialmente.

(Agravado de Instrumento nº 2268337-96.8.26.0000, Rel. Des. SOARES LEVADA, j. 13.05.2019)

Agravado de Instrumento. Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Natureza propter rem da obrigação. Deferimento da penhora do imóvel gerador da dívida, ainda que alienado fiduciariamente. Crédito exequendo que, em razão da natureza da dívida, têm preferência em relação aos créditos da credora fiduciária. Precedentes da C. 34ª Câmara. Recurso DESPROVIDO.

(...)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

O produto da alienação judicial ou extrajudicial da coisa deve prestar-se sucessivamente à satisfação do crédito do Condomínio e, no que sobejar de saldo, ao repasse para os titulares do direito, para o qual devem concorrer o credor fiduciário e o devedor fiduciante, na medida das ainda existentes responsabilidades decorrentes do contrato de alienação fiduciária.

(34ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 2188618-31.2019.8.26.0000, Rel. Des. L.G. COSTA WAGNER, j. 16.12.2019)

Ante o exposto, dou provimento ao recurso, para manter a penhora do próprio imóvel objeto da matrícula nº 145.643 do CRI de Taubaté.

É meu voto.

Des. GOMES VARJÃO

Relator