



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000367531

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2350306-26.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMINIO MAX CLUBE RESIDENCIAL, é agravado RUI FERNANDES DE FREITAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram 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 CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL E VIANNA COTRIM.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2350306-26.2024.8.26.0000

26ª Câmara de Direito Privado

Agravante: Condomínio Max Clube Residencial

Agravado: Rui Fernandes de Freitas

Interessados: Caixa Econômica Federal, Guilherme Eduardo Stutz Toporoski, Município de São Paulo e Zacarias Manoel da Silva Filho

Comarca: São Paulo

Juiz: Daniel Fabretti

Voto nº 32298

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas condominiais. Execução de título extrajudicial. Decisão que indeferiu o requerimento de penhora da unidade geradora das despesas condominiais reclamadas na execução originária. Inconformismo do condomínio exequente. Interposição de agravo de instrumento. As despesas condominiais reclamadas na execução originária têm natureza de obrigações propter rem, de sorte que a própria unidade geradora das referidas despesas responde pela satisfação do débito exequendo. Cabimento da penhora da unidade geradora das despesas condominiais reclamadas, e não apenas dos direitos que o devedor fiduciante, ora executado, tem sobre o bem. O condomínio ficaria muito prejudicado com a penhora apenas dos direitos, pois dificilmente alguém se interessaria pela arrematação. O interesse do condomínio é superior, tendo em vista a coletividade de condôminos e a natureza da obrigação, que se destina à conservação do bem. Reforma da r. decisão, em conformidade com os fundamentos expostos, para deferir a penhora da unidade geradora das despesas condominiais reclamadas na execução originária, prosseguindo-se o feito nos seus ulteriores termos, com a observação de que, antes da eventual alienação judicial, a credora fiduciária deverá ser cientificada, conforme os artigos 799, inciso I, e 889, inciso V, ambos do CPC, a fim que tenha a oportunidade de quitar o débito exequendo, sub-rogar-se nos direitos do condomínio exequente e exercer o direito de regresso contra o devedor fiduciante, ora executado. Agravo de instrumento provido, com observação.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto em razão da r. decisão de fls. 466/469, complementada pela r. decisão de fls. 473/474, ambas dos autos originários (processo nº 1022979-83.2021.8.26.0007), que, dentre outras providências, indeferiu o requerimento de penhora da unidade geradora

das despesas condominiais reclamadas na execução originária.

Inconformado, o condomínio exequente interpôs agravo de instrumento, pugnando pelo deferimento de efeito ativo, para que seja deferida a penhora da unidade geradora das despesas condominiais, e não apenas dos direitos do executado sobre o referido bem. Ao final, pugnou pela reforma da r. decisão para confirmar o deferimento do efeito ativo (fls. 01/07).

Agravo de instrumento interposto tempestivamente, com recolhimento da respectiva taxa de preparo (fls. 09/10).

O requerimento de efeito ativo formulado pelo condomínio exequente foi indeferido por este relator (fls. 12/13).

O executado deixou transcorrer “*in albis*” o prazo para apresentação de resposta ao recurso (fls. 21).

É o relatório.

As despesas condominiais reclamadas na execução originária têm natureza de obrigações *propter rem*, de sorte que a própria unidade geradora das referidas despesas responde pela satisfação do débito exequendo.

Por conseguinte, mostra-se cabível a penhora da unidade geradora das despesas condominiais reclamadas, e não apenas dos direitos que o devedor fiduciante, ora executado, tem sobre o bem.

O condomínio ficaria muito prejudicado com a penhora apenas dos direitos, pois dificilmente alguém se interessaria pela arrematação. O interesse do condomínio é superior, tendo em vista a coletividade de condôminos e a natureza da obrigação, que se destina à conservação do bem.

Por conseguinte, mostra-se cabível a penhora da unidade geradora das despesas condominiais reclamadas, e não apenas dos direitos que o devedor fiduciante, ora executado, tem sobre o bem, prosseguindo-se o feito nos seus ulteriores termos, **com a observação** de que, antes da eventual alienação judicial, a credora fiduciária deverá ser cientificada, conforme os

artigos 799, inciso I, e 889, inciso V, ambos do CPC, a fim que tenha a oportunidade de quitar o débito exequendo, sub-rogar-se nos direitos do condomínio exequente e exercer o direito de regresso contra o devedor fiduciante, ora executado.

Nesse sentido, menciona-se o seguinte precedente do C. Superior Tribunal de Justiça:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NATUREZA PROPTER REMDO 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 a 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.

(Recurso Especial nº 2.059.278/SC – Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça – Relator Ministro Raul Araújo – j. 23.05.2023)

Na mesma linha, mencionam-se os seguintes precedentes deste E. Tribunal de Justiça:

COBRANÇA - Rateios de despesas condominiais - Fase de cumprimento de sentença - Deferimento do pedido de penhora do imóvel gerador do débito - Imóvel gravado com alienação fiduciária - Possibilidade de a penhora recair sobre a própria unidade, em conta a natureza da obrigação (*propter rem*) - Necessidade, tão somente, de se cientificar o credor fiduciário, na forma estabelecida pelo inciso V, do artigo 889, do Código de Processo Civil - Agravo de instrumento não provido.

(Agravo de instrumento nº 2034919-44.2024.8.26.0000 - 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo - Relator Sá Duarte - j. 19.03.2024)

Agravo de Instrumento. Cotas e despesas condominiais. Execução de título extrajudicial. Decisão agravada que determinou a penhora dos direitos que os executados possuem sobre o imóvel, porquanto “o referido bem se encontra alienado fiduciariamente perante a Caixa Econômica Federal (fls. 14/15)”. Pleito recursal alegando, em síntese, que a dívida tem natureza “propter rem”. Aduz, ademais, que o credor fiduciário sequer iniciou procedimento para reaver o imóvel gerador do débito. Argumentos recursais que merecem prosperar. Os débitos condominiais são dotados de natureza “propter rem”, estando diretamente vinculados à coisa, que deve responder pelo débito condominial, ainda que o imóvel esteja alienado fiduciariamente. O fato de o imóvel ser objeto de alienação fiduciária não afasta a natureza “propter rem” da obrigação condominial. Situação em que deve prevalecer o interesse da coletividade condominial ao da instituição financeira. Crédito exequendo que, em razão da natureza da dívida, tem preferência em relação aos créditos do credor fiduciário. Vantagem da garantia para o credor fiduciário, que tem como contrapartida o ônus de 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 ciência e oportunidade ao credor fiduciário para se posicionar frente à demanda. Precedentes do C. STJ e desta Colenda Câmara. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO.

(Agravo de instrumento nº 2275728-29.2023.8.26.0000 – 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo – Relator L. G. Costa Wagner – j. 28.01.2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. INDEFERIMENTO DE PEDIDO DE PENHORA DOS DIREITOS DE AQUISIÇÃO DO IMÓVEL. NATUREZA “PROPTER REM” DA OBRIGAÇÃO. PREVALÊNCIA DOS INTERESSES DA MASSA CONDOMINIAL SOBRE OS DO AGENTE FINANCEIRO. DESARRAZOADO OBRIGAR OS DEMAIS CONDÔMINOS A ARCAR COM AS DESPESAS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DO BEM ALIENADO FIDUCIARIAMENTE EM FAVOR DO CREDOR FIDUCIÁRIO. POSSIBILIDADE DE PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA POSSÍVEL INDEPENDENTEMENTE DE QUEM SEJA O PROPRIETÁRIO. NECESSIDADE DE INTIMAÇÃO DO CREDOR FIDUCIÁRIO, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 799, I E 889, V, DO CPC. DECISÃO AGRAVADA REFORMADA.

Agravo de instrumento provido, com determinação.

(Agravo de instrumento nº 2095088-31.2023.8.26.0000 — 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo — Relatora Cristina Zucchi — j. 29.09.2023)

Ante o exposto, **dou provimento** ao agravo de instrumento, **com observação**.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator