



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000376194

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2006458-28.2025.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VITALE, é agravada TALITA VERGINIA DOS REIS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

FABIO TABOSA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravante: Condomínio Residencial Vitale

Agravada: Talita Verginia dos Reis

Agravo de Instrumento nº 2006458-28.2025.8.26.0000 - 2ª V. Cível de Ribeirão Preto

Voto nº 31.338

Processual. Condomínio edilício. Despesas comuns. Execução por título extrajudicial. Imóvel gerador dos encargos alienado fiduciariamente. Execução dirigida exclusivamente contra a devedora fiduciante. Situação em que inviável a penhora do imóvel como um todo, não sendo a devedora, mercê da garantia outorgada, titular do domínio. Possibilidade quando muito de constrição dos direitos decorrentes da alienação fiduciária (art. 835, XII, do CPC). Caráter *propter rem* da obrigação que, em absoluto, não se confunde com existência de direito real sobre a coisa. Impossibilidade de se penhorar, nesse caso, bem integrante do patrimônio de terceiro estranho à relação processual. Decisão agravada, que deferiu tão somente a penhora dos direitos da executada sobre o bem, mantida. Agravo de instrumento do exequente não provido.

VISTOS.

Trata-se de agravo interposto contra a r. decisão reproduzida na fl. 16 deste instrumento (fl. 248 dos autos principais), pela qual, no âmbito de processo relativo a execução por quantia certa fundada em título extrajudicial (crédito relativo a contribuições ordinárias de condomínio edilício), foi deferida a penhora tão somente dos direitos de titularidade da executada, devedora fiduciante, em relação ao imóvel gerador da dívida exequenda.

Insurge-se o exequente, insistindo na natureza *propter rem* da dívida oriunda de despesas condominiais, de modo que o imóvel responderia pelo débito, independentemente de seu titular. Dessa forma, diz ser irrelevante o fato de o bem ter sido alienado fiduciariamente, acenando com a possibilidade de intimação do credor fiduciário para pagamento em sub-rogação. Por fim, colaciona julgados em prol da possibilidade de penhora do imóvel em tais situações, batendo-se em conclusão pela reforma da r. decisão agravada.

Deferiu-se o processamento do agravo, dispensando-se

outrossim a prestação de informações pelo MM. Juízo *a quo*.

O agravo, que é tempestivo, veio instruído com a prova do recolhimento do preparo, deixando o agravante de apresentar as peças obrigatórias, nos termos do art. 1.017, § 5º, do CPC, por serem eletrônicos os autos principais. Deixou a agravada de se manifestar em contrarrazões no prazo legal.

É o relatório.

Não prospera o inconformismo.

Não se discute a natureza dos encargos condominiais, que como é pacífico são tidos como *propter rem*, ou seja, acompanham a coisa e vinculam cada titular, independentemente de a constituição do débito ser eventualmente anterior à transmissão do domínio.

A esse respeito, como ensina LUCIANO DE CAMARGO PENTEADO, “*transmitida a titularidade real, ainda sendo esta ativa, transmite-se, juntamente com ela, a totalidade das obrigações existentes que têm por causa a coisa objeto de direito real*” (cf. Direito das Coisas, p. 116, São Paulo: RT, 2008).

Essa característica, de resto, a qual já era reconhecida pela doutrina e jurisprudência há muito, está expressa no art. 1.345 do Código Civil (“*O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multa e juros moratórios*”).

É preciso, entretanto, compreender adequadamente o significado dessa figura jurídica, que se presta a indicar a titularidade passiva da obrigação, não se confundindo com a figura dos direitos reais de garantia, nem tampouco autorizando impropriedades como frequentemente encontradas na prática, no sentido de que a coisa *garanta* a dívida, ou de que a coisa *responda pela dívida*, em vez da pessoa, dentre outras variantes.

Afirmar que a obrigação é *propter rem* é afirmar, em última análise, que sua satisfação poderá ser exigida do titular atual do domínio, independentemente de quem fosse o titular na época da constituição da própria obrigação.

De forma alguma se pode aceitar, contudo, e com o perdão da

insistência, a sugestão de que o credor disponha de um direito real sobre a coisa, que permita alcançá-la qualquer que seja o titular passivo da obrigação, ou ainda qualquer que seja a pessoa contra quem dirigida eventual pretensão de satisfação da prestação. Não há paralelo possível, em suma, com o quadro descrito pelo art. 835, § 3º, do CPC.

Projetada a situação para o plano processual, e especificamente considerada a hipótese de débito condominial, não há como pretender que, mesmo em cobrança de dívida decorrente de despesas comuns, o condomínio possa sem maiores embaraços penhorar o imóvel, qualquer que seja o acionado para a cobrança, a partir da simplista e enganosa ideia de que a unidade responda pela dívida e de que a cobrança necessariamente recaia sobre ela.

De ordinário, a cobrança deverá ser dirigida contra o titular da propriedade, e nessas condições a penhora poderá recair sobre a coisa não por força do caráter *propter rem* da obrigação, mas pelo simples fato de que o devedor responde com seus bens para a satisfação da execução, em regra elementar de responsabilidade patrimonial.

Havendo mais de uma opção, entretanto, e elegendo o credor como acionado quem não seja o titular da propriedade, não pode simplesmente pretender penhorar a coisa em si, pelo simples motivo de que nesse caso estaria afetando o patrimônio de parte estranha à execução. O crédito deve ser satisfeito, nessa hipótese, à custa do patrimônio do executado, eventualmente com a penhora de seus direitos sobre a coisa, como no exemplo do compromissário comprador, jamais entretanto com a afetação do domínio, que ao promitente comprador não toca.

Algo semelhante se passa com imóveis em regime de alienação fiduciária. Por meio dessa modalidade de garantia, o credor fiduciário passa a ter a propriedade resolúvel sobre a coisa (art. 22, *caput*, da Lei nº 9.514/97), ao passo que o outorgante da garantia tem reservados para si direitos sobre o imóvel, que retornará para seu domínio na hipótese de quitação da dívida garantida e de extinção da garantia (art. 25 do mesmo diploma legal). Até lá, permanece o devedor fiduciante como mero possuidor direito da coisa (art. 23, parágrafo único).

Enquanto a coisa se encontra em poder do devedor fiduciante, todavia, quem responde pelos encargos condominiais e tributos incidentes sobre o

imóvel é esse, não o credor fiduciário (art. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/97), com propriedade resolúvel.

E, nesses termos, se eventualmente movida execução por débitos dessa natureza, figurando o devedor fiduciante no polo passivo, não pode ser penhorado o imóvel em si, já que a propriedade está temporariamente excluída da esfera jurídica daquele, restando ao credor, querendo, a penhora de outros bens integrantes do patrimônio do executado ou, quando muito, dos direitos dele, devedor, sobre a coisa, decorrentes da alienação fiduciária (cf. art. 835, XII, do CPC, que fala na constrição de *direitos aquisitivos* derivados de alienação fiduciária em garantia, não da coisa em si).

No caso dos autos, a demanda foi dirigida contra a devedora fiduciante, tão somente, não havendo, assim, na linha do aqui exposto, como admitir a penhora do imóvel como um todo, se muito dos direitos da executada sobre ele, nem há espaço para impor à credora fiduciária o pagamento do encargo.

O Superior Tribunal de Justiça respalda referido entendimento. No tocante à impossibilidade, em geral, de se penhorar bem objeto de alienação fiduciária por força de débitos do devedor fiduciante e no âmbito de demanda somente contra ele movida, vejam-se os julgados a seguir:

“Não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, haja vista que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Precedentes.” (REsp nº 1.677.079/SP, 3ª T., Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 25/9/2018, DJe 1º/10/2018).

“Como a propriedade do bem é do credor fiduciário, não se pode admitir que a penhora em decorrência de crédito de terceiro recaia sobre ele, mas podem ser constritos os direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária.” (AgInt no AREsp nº 644.018/SP, 4ª T., Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 2/6/2016, DJe 10/6/2016).

Por outro lado, a desautorizar o falacioso argumento de que o caráter *propter rem* da dívida condominial autorizaria a afetação do patrimônio de parte estranha à execução, confira-se:

“1. Cinge-se a controvérsia a saber se, não tendo o proprietário do bem figurado na ação de cobrança de cotas condominiais, mas tão somente o promissário comprador, é possível, em execução, a penhora do próprio imóvel que gerou a dívida ou apenas a constrição sobre os direitos aquisitivos decorrentes do compromisso de compra e venda. 2. Ajuizada a ação contra o promissário comprador, este responde com todo o seu patrimônio pessoal, o qual não inclui o imóvel que deu origem ao débito condominial, haja vista integrar o patrimônio do promitente vendedor, titular do direito de propriedade, cabendo tão somente a penhora do direito à aquisição da propriedade. 3. A penhora do unidade condominial em execução não pode ser autorizada em prejuízo de quem não tenha sido parte na ação de cobrança na qual se formou o título executivo. Necessária a vinculação entre o polo passivo da ação de conhecimento e o polo passivo da ação de execução.” (REsp nº 1.273.313/SP, 3ª T., Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 3/11/2015, DJe 12/11/2015).

Correta, por isso, a r. decisão agravada, que fica integralmente confirmada.

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao agravo.

FABIO TABOSA

Relator