



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000384364

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2234736-89.2024.8.26.0000, da Comarca de Cotia, em que é agravante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COTIA 1 - TINGUI e Interessado CAIXA ECONOMICA FEDERAL, é agravado ADRIANA DE SOUZA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso, por maioria de votos. Vencido o 2º Juiz (que declara), de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente), MARRONE SAMPAIO E FLAVIO ABRAMOVICI.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

ANA MARIA BALDY

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2234736-89.2024.8.26.0000

Agravante : Condomínio Edifício Cotia 1 - Tingui.

Advogados : Euzebio Inigo Funes (Fls: 15) e outro.

Interessado : Caixa Economica Federal.

Advogado : Jackson William de Lima.

Agravado : Adriana de Souza Silva.

Advogada : Andrea Aparecida Ferreira Pontes (Fls: 16).

Comarca: Cotia

Voto nº 22196

bsa

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas condominiais. Execução de título extrajudicial. Decisão agravada que consignou que a penhora deferida recaiu sobre os direitos aquisitivos que a devedora fiduciante possui sobre o imóvel. Inconformismo do exequente. Imóvel que é objeto de contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária. Executada/agravada que não detém a propriedade do imóvel, mas sim direitos sobre o mesmo. Penhora que ofenderia direito de terceiro. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido liminar de concessão de efeito suspensivo, contra a r. decisão (fls. 431/432 dos autos originários) que consignou que a penhora deferida recaiu sobre os direitos aquisitivos que a devedora fiduciante possui sobre o imóvel.

Aduz o condomínio agravante que a r. decisão dificulta a satisfação do crédito devido à massa condominial, na medida em que, em caso de leilão da unidade, o interessado adquirirá apenas e tão somente o direito de ser devedor do credor fiduciário.

Argumenta que ajuizou execução de título extrajudicial em face da agravada visando a cobrança de cotas condominiais inadimplidas e que, em razão do não pagamento voluntário da dívida, houve o pedido de penhora dos direitos aquisitivos que a devedora detém sobre a unidade geradora da dívida, o que foi deferido (fls. 159 dos autos originários). Posteriormente, as partes firmaram acordos que foram

descumpridos, razão pela qual requereu o prosseguimento da execução, com a realização do leilão. No entanto, reputa que a r. decisão acaba por inviabilizar a arrematação dos direitos, já que eles apenas conferirão ao arrematante a oportunidade de substituir o devedor principal no contrato de alienação fiduciária, não permitindo que o arrematante se torne proprietário do bem e determinando que tal apenas assuma a qualidade de devedor perante o credor fiduciário. Assim, defende que a medida privilegia o crédito fiduciário em detrimento do condominial e, ainda, obriga a realização de um leilão sem qualquer fundamento em que não há qualquer vantagem sendo oferecida ao eventual arrematante, na medida em que ele apenas poderá “comprar uma dívida”. Sustenta que, em que pese o Código de Processo Civil tenha possibilitado a penhora dos direitos em alienação fiduciária, a prática tem demonstrado que mesmo nesta hipótese, quem deve ser levado a leilão é a unidade em si, pois não há outra forma de resolver a questão. Sendo que, após a arrematação, haverá o concurso de credores, logicamente, respeitando-se a preferência do condomínio e a Prefeitura no recebimento do crédito, restando à instituição financeira o recebimento do crédito que eventualmente sobejar de tal ato.

Desta forma, aduz que não pretende com a medida a penhora da unidade em si, o que já foi definido, mas pretende a alteração da forma de venda judicial da unidade, permitindo-se que mesmo com a penhora dos direitos, o próprio imóvel seja levado a leilão para quitação da dívida condominial, que possui natureza preferencial.

Assim, requer que seja autorizada a venda judicial dos direitos aquisitivos dos agravados por meio de leilão nos autos da ação principal; que essa venda independa da relação mantida entre a agravada e o credor fiduciário, na medida em que o agravante não participa do contrato mantido entre eles; seja definido o critério para a avaliação dos direitos aquisitivos, inclusive, com autorização para a avaliação do imóvel para que tal seja analisado em conjunto com as informações que deverão ser prestadas pelo credor fiduciário sobre as parcelas quitadas; e, que seja determinado que o valor arrecadado com a venda dos direitos aquisitivos pertencentes à

agravada revertam exclusivamente em favor do agravante até o limite da dívida perseguida.

O efeito suspensivo foi indeferido, fls. 40/43.

Contraminuta, fls. 49/50.

É o relatório.

A execução originária é relativa a débitos condominiais inadimplidos, oriundos do imóvel de matrícula nº 100.464 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia/SP.

Da análise da referida matrícula, juntada nos autos originários às fls. 152/156, observa-se que o bem é objeto de contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, celebrado entre a executada/agravada (devedora fiduciante) com instituição financeira (credora fiduciária), que não é parte nos autos.

Assim, conclui-se que a propriedade do imóvel é da credora fiduciária, enquanto os executados (devedores fiduciantes) são possuidores dos direitos do imóvel e detêm direitos decorrentes da celebração do contrato.

Desse modo, não se mostra possível a satisfação do crédito da agravante com direito não titularizado pelos executados. Destaque-se que o fato de o débito ser *propter rem* enseja a cobrança contra quem detenha a titularidade do imóvel, independentemente de ter dado causa ao débito, mas não significa que pode o imóvel ser penhorado quando ajuizada a ação contra devedores que não detêm a sua titularidade (Executada), o que caracteriza ofensa a direito de terceiro.

Consigne-se que não se desconhece o precedente recente da 2ª Seção do C. Superior Tribunal de Justiça, que decidiu pela possibilidade de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

penhora do imóvel (REsp 1.929.926, REsp 2.082.647 e REsp 2.100.103), ocorre que tais decisões não são vinculantes, devendo ser mantido, portanto, o entendimento majoritário desta C. Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONDOMÍNIO – Execução originária referente a débitos condominiais oriundos de imóvel – Decisão agravada deferiu a penhora do imóvel matriculado sob o número 156.238 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP – Imóvel penhorado é objeto de alienação fiduciária – Credora fiduciária (Interessada Caixa) não é parte da execução originária – Descabida a penhora do bem, sob pena de ofensa a direito de terceiro – Cabível a penhora dos direitos aquisitivos – RECURSO DA INTERESSADA CAIXA PARCIALMENTE PROVIDO, para afastar a decisão agravada, com a desconstituição da penhora do imóvel matriculado sob o número 156.238 do Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté/SP, com a penhora dos direitos aquisitivos sobre o imóvel e o prosseguimento do feito (na Vara de origem)

(TJSP; Agravo de Instrumento 2170456-12.2024.8.26.0000; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/07/2024; Data de Registro: 15/07/2024)

CONDOMÍNIO EDILÍCIO. Despesas condominiais. Execução de título extrajudicial. Penhora de imóvel objeto de alienação fiduciária em garantia a terceiro. Impossibilidade. Bem não integra o patrimônio da parte executada. Possibilidade, apenas, de penhora dos direitos da parte executada oriundos do contrato. Precedentes do STJ e desta Câmara. Recurso não provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2260410-40.2022.8.26.0000; Relator (a): Gilson Delgado Miranda; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/03/2023; Data de Registro: 15/03/2023)

Civil e processual. Ação de cobrança de despesas condominiais. Cumprimento de sentença. Insurgência do exequente contra decisão que deferiu a penhora dos direitos de devedor fiduciante, relativamente ao imóvel. Impossibilidade de penhora do imóvel que é objeto de alienação fiduciária em garantia. Precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça e desta C. Corte. RECURSO DESPROVIDO.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2248979-09.2022.8.26.0000; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/10/2022; Data de Registro: 31/10/2022)

Desse modo, não era mesmo o caso de se deferir a penhora da propriedade da unidade adquirida fiduciariamente pela agravada.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero pré-questionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de pré-questionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida (EDROMS 18205 / SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006 p. 240).

Ante o exposto, pelo meu voto **NEGO PROVIMENTO**
ao recurso.

ANA MARIA BALDY
Relatora

Agravo de Instrumento nº 2234736-89.2024.8.26.0000

Agravante: Condomínio Edifício Cotia 1 - Tingui

Agravada: Adriana de Souza Silva

Interessado: Caixa Econômica Federal

Comarca: Cotia

Voto Divergente nº 657

Transcrevo o relatório de voto elaborado pela Relatora Sorteada – Des^a. Ana Maria Baldy.

“Trata-se de agravo de instrumento, com pedido liminar de concessão de efeito suspensivo, contra a r. decisão (fls. 431/432 dos autos originários) que consignou que a penhora deferida recaiu sobre os direitos aquisitivos que a devedora fiduciante possui sobre o imóvel. Aduz o condomínio agravante que a r. decisão dificulta a satisfação do crédito devido à massa condominial, na medida em que, em caso de leilão da unidade, o interessado adquirirá apenas e tão somente o direito de ser devedor do credor fiduciário. Argumenta que ajuizou execução de título extrajudicial em face da agravada visando a cobrança de cotas condominiais inadimplidas e que, em razão do não pagamento voluntário da dívida, houve o pedido de penhora dos direitos aquisitivos que a devedora detém sobre a unidade geradora da dívida, o que foi deferido (fls. 159 dos autos originários). Posteriormente, as partes firmaram acordos que foram descumpridos, razão pela qual requereu o prosseguimento da execução, com a realização do leilão. No entanto, reputa que a r. decisão acaba por inviabilizar a arrematação dos direitos, já que eles apenas conferirão ao arrematante a oportunidade de substituir o devedor principal no

contrato de alienação fiduciária, não permitindo que o arrematante se torne proprietário do bem e determinando que tal apenas assuma a qualidade de devedor perante o credor fiduciário. Assim, defende que a medida privilegia o crédito fiduciário em detrimento do condominial e, ainda, obriga a realização de um leilão sem qualquer fundamento em que não há qualquer vantagem sendo oferecida ao eventual arrematante, na medida em que ele apenas poderá “comprar uma dívida”. Sustenta que, em que pese o Código de Processo Civil tenha possibilitado a penhora dos direitos em alienação fiduciária, a prática tem demonstrado que mesmo nesta hipótese, quem deve ser levado a leilão é a unidade em si, pois não há outra forma de resolver a questão. Sendo que, após a arrematação, haverá o concurso de credores, logicamente, respeitando-se a preferência do condomínio e a Prefeitura no recebimento do crédito, restando à instituição financeira o recebimento do crédito que eventualmente sobejar de tal ato. Desta forma, aduz que não pretende com a medida a penhora da unidade em si, o que já foi definido, mas pretende a alteração da forma de venda judicial da unidade, permitindo-se que mesmo com a penhora dos direitos, o próprio imóvel seja levado a leilão para quitação da dívida condominial, que possui natureza preferencial. Assim, requer que seja autorizada a venda judicial dos direitos aquisitivos dos agravados por meio de leilão nos autos da ação principal; que essa venda independa da relação mantida entre a agravada e o credor fiduciário, na medida em que o agravante não participa do contrato mantido entre eles; seja definido o critério para a avaliação dos direitos aquisitivos, inclusive, com autorização para a avaliação do imóvel para que tal seja analisado em conjunto com as informações que deverão ser prestadas pelo credor fiduciário sobre as parcelas quitadas; e, que seja determinado que o valor arrecadado com a venda dos direitos aquisitivos pertencentes à agravada revertam exclusivamente em favor do agravante até o limite da dívida

perseguida. O efeito suspensivo foi indeferido, fls. 40/43. Contraminuta, fls. 49/50. É o relatório.”

Inicialmente, importante destacar que o débito condominial possui natureza *propter rem*, ou seja, está diretamente vinculado ao direito real de propriedade sobre a unidade autônoma, independentemente da pessoa que figure como proprietária. Isso significa que a obrigação de quitar as cotas condominiais recai sobre o titular do bem no momento do vencimento, mas, em caso de inadimplemento, acompanha o imóvel e pode ser exigida do atual proprietário. Assim, na hipótese eventual de a propriedade ser consolidada em favor da credora fiduciária, as cotas condominiais vencidas antes da consolidação continuam a gravar o imóvel, conforme estabelece o artigo 1.345 do Código Civil:

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

No caso específico de unidade autônoma ser objeto de alienação fiduciária em garantia, considerando os termos da legislação já mencionada, pairava divergência jurisprudencial, inclusive no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, sobre a possibilidade ou não da penhora recair sobre a propriedade do bem, ou apenas sobre os direitos do devedor fiduciante, enquanto ainda mantida sua condição de possuidor direto do bem.

No sentido da possibilidade de penhora da propriedade da unidade autônoma, confirmam-se os seguintes precedentes do Superior Tribunal de Justiça e deste Tribunal de Justiça:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NATUREZA PROPTER REM DO 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 sobrepõem 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 à 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. (REsp n. 2.059.278/SC, relator Ministro Marco Buzzi, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/5/2023, DJe de 12/9/2023.) - grifado

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. USURPAÇÃO DE COMPETÊNCIA DO STF. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RETOMADA DO BEM PELO PROMITENTE-VENDEDOR. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. Não se conhece do recurso especial por violação a norma da Constituição Federal, uma vez que se trata de matéria constitucional, cuja competência para exame é do col. Supremo Tribunal Federal, consoante preconiza o art. 102 da Carta Magna.

2. A jurisprudência do STJ é no sentido de que, em se tratando de dívida de condomínio, obrigação de natureza propter rem, o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia de pagamento da dívida, podendo o proprietário do imóvel ter esse bem penhorado na ação de cobrança, na fase de cumprimento de sentença, mesmo não tendo participado do feito na fase de conhecimento. Precedentes. 3. Ademais, nos termos da jurisprudência desta Corte, a retomada do imóvel pelo promitente vendedor implica sua legitimidade para responder pelas dívidas condominiais, sem prejuízo de eventual direito de regresso” (AgInt no REsp 1.840.274/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 28/06/2021, DJe de 1º/07/2021). 4. Estando a decisão de acordo com a jurisprudência do STJ, o recurso encontra óbice na Súmula 83/STJ, pelas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional. 5. Agravo interno a que se nega provimento.” (Quarta Turma, AgInt no REsp 1.962.095/PR, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, unânime, DJe de 6.5.2022) – grifado.

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Cumprimento de sentença – Despesas condominiais. Decisão que indeferiu a inclusão da credora fiduciária após a consolidação de propriedade. Insurgência do condomínio exequente. Débito condominial que possui natureza "propter rem", de modo que ainda que se tenha operado a consolidação da propriedade do imóvel em favor da credora fiduciária, as cotas condominiais vencidas, ainda que anteriores à consolidação, aderem ao imóvel, conforme artigo 1.345 do Código Civil. A consolidação da propriedade no curso do processo, pela credora fiduciária, a coloca como sucessora dos devedores originais, estando, portanto, legitimada para suceder-lhes na responsabilidade pelo cumprimento da obrigação (artigo 109 § 3º, do Código de Processo Civil). Particularidade que autorizava a inclusão do credor fiduciário no polo passivo. Adquirente que nos termos do artigo 1.345 do Código Civil responde pelo débito do antecessor. AGRAVO PROVIDO. (TJSP; □Agravo de Instrumento 2332014-90.2024.8.26.0000; Relator (a): □Dario Gayoso; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - □5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/02/2025; Data de Registro: 25/02/2025)

Cumprimento de sentença – Ação de cobrança de despesas condominiais movida inicialmente em face dos devedores fiduciários da unidade condominial – Consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário ocorrida no curso da fase executiva – Legitimidade do seu ingresso na lide – Obrigação propter rem – Credor, contudo, que se trata de empresa pública federal, atraindo a competência da Justiça Federal em razão da pessoa – Agravo de instrumento provido. (TJSP; □Agravo de Instrumento 2143281-43.2024.8.26.0000; Relator (a): □Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de Praia Grande - □2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 23/07/2024; Data de Registro: 23/07/2024)

Recentemente a questão veio a ser pacificada, contemplada esta posição. Com efeito, a 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça, em julgamento dos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Recursos Especiais n.º 1.929.926, 2.082.647 e 2.100.103¹, ocorrido em 12.03.2025, uniformizou o entendimento, segundo o qual é possível a penhora do imóvel (e não apenas do direito real de aquisição do bem) alienado fiduciariamente em decorrência de dívida condominial.

Esta posição, inclusive, se mostra mais compatível com o aspecto social que se deve conferir ao condomínio edilício. Como se sabe, o inadimplemento do pagamento dos encargos condominiais por um condômino onera toda massa condominial e, quando reiterado por longo período, compromete a própria existência desta modalidade especial de condomínio. Bem por isso, a satisfação do crédito condominial, sob o ponto de vista processual, dever ser ágil e efetiva, o que só se obtém quando, na fase de execução, se permite a penhora do próprio direito de propriedade da unidade inadimplente, viabilizando sua futura excussão judicial. E, quanto a este ponto, tem o credor fiduciário total interesse no processo e, inclusive, no pagamento da dívida condominial, para manter hígida sua garantia fiduciária.

Sendo assim, de rigor a reforma da decisão agravada, para que seja deferida a penhora do imóvel alienado fiduciariamente.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso de agravo de instrumento.

MARRONE SAMPAIO
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	6	Acórdãos Eletrônicos	ANA MARIA ALONSO BALDY	2A77F984
7	12	Declarações de Votos	ROGERIO MARRONE DE CASTRO SAMPAIO	2A7FF670

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 2234736-89.2024.8.26.0000 e o código de confirmação da tabela acima.