



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000384359

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2037943-46.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DEZ IPIRANGA, é agravado PAULA FRANCINETE GOMES QUERINO.

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 2037943-46.2025.8.26.0000

Agravante : Condomínio Residencial Dez Ipiranga.
Advogados : Virgilio Dante de Souza Moreira e outro.
Agravado : Paula Francinete Gomes Querino.
Comarca: São Paulo
Voto nº 22010

SSS

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. Execução de título extrajudicial. Decisão agravada que deferiu a penhora, unicamente, dos direitos sobre o imóvel e não sobre a sua propriedade. **Inconformismo do condomínio exequente**. Não acolhimento. Imóvel que é objeto de contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária. Executada que não detém a propriedade do imóvel, mas sim direitos sobre o bem. Penhora que ofenderia direito de terceiro. Precedentes desta Colenda Câmara. Decisão mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Trata-se de agravo de instrumento, sem pedido liminar, contra a r. decisão de fl. 208 dos autos originários que, em *ação de execução de título extrajudicial* (referente a despesas condominiais), permitiu apenas penhora dos direitos sobre o imóvel alienado fiduciariamente.

Inconformado, sustenta o condomínio exequente que a r. decisão merece reforma, porquanto a jurisprudência do C. STJ evoluiu para admitir a penhora de imóvel alienado fiduciariamente para quitação de dívidas condominiais, em virtude da natureza *propter rem* da obrigação, sendo necessário que o imóvel responda integralmente pela dívida, independentemente de alienação. Registra que o credor fiduciário não consolidou a propriedade, e ainda assim mantém os devedores na posse do imóvel, que se eximem do pagamento das cotas condominiais, enquanto, lado outro, o condomínio (coletividade) suporta o ônus de manter os custos para a manutenção e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

funcionamento do imóvel e do empreendimento. Dessa forma, requer o recebimento e processamento do agravo de instrumento, com a posterior reforma da decisão agravada, para que seja deferida a penhora do imóvel alienado fiduciariamente, em consonância com a jurisprudência dominante do C. STJ.

Recurso tempestivo e preparado.

Dispensada a apresentação de contraminuta tendo em vista que a agravada não constituiu advogado nos autos originários.

É o relatório.

A execução originária é relativa a débitos condominiais inadimplidos, oriundos do imóvel “unidade 01 do bloco 2” do Condomínio Residencial Dez Ipiranga, localizado na Rua Álvaro Fragoso, nº 280, Vila Independência, São Paulo/SP, cuja matrícula é 255.763 do 6º Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 84/87 dos autos originários).

Da análise da referida matrícula, observa-se que o bem é objeto de contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária celebrado entre a executada PAULA FRANCINETE GOMES QUERINO (devedora fiduciante) com instituição financeira Caixa Econômica Federal (credora fiduciária), conforme anotação da matrícula à fl. 85 dos autos de origem frisando-se, ainda, que a credora fiduciária não é parte nos autos.

Assim, conclui-se que a propriedade do imóvel é da credora fiduciária, enquanto a executada (devedora fiduciante) é possuidora dos direitos sobre o imóvel, os quais decorrem da celebração do contrato.

Desse modo, não se mostra possível a satisfação do crédito do agravante com direito não titularizado pela executada. Destaque-se que, embora o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

débito seja *propter rem* e possa ser cobrado de quem detenha a titularidade do imóvel, isso não significa que o bem possa ser penhorado quando ajuizada ação contra devedor que não detém a sua titularidade (executada), o que caracteriza ofensa a direito de terceiro.

Nesse sentido, os seguintes precedentes desta Colenda
Câmara:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Decisão agravada deferiu a penhora dos direitos do imóvel de matrícula número 251.359, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – Imóvel de propriedade de terceiro, que não integra o polo passivo – Cabível a penhora dos direitos aquisitivos derivados de alienação fiduciária em garantia - RECURSO DO EXEQUENTE IMPROVIDO
(TJSP; Agravo de Instrumento 2296750-46.2023.8.26.0000; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/01/2024; Data de Registro: 31/01/2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONDOMÍNIO – Execução originária referente a débitos condominiais oriundos de imóvel – Decisão agravada indeferiu o pedido de desconstituição da penhora do imóvel matriculado sob o número 208.082 do 6º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital – Imóvel penhorado é objeto de alienação fiduciária – Credora fiduciária (Interessada) 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 PROVIDO, PARA AFASTAR A DECISÃO AGRAVADA, COM A DESCONSTITUIÇÃO DA PENHORA DO IMÓVEL MATRICULADO SOB O NÚMERO 208.082 DO 6º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DESTA CAPITAL, COM A PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE O IMÓVEL E O PROSSEGUIMENTO DO FEITO (NA VARA DE ORIGEM)
(TJSP; Agravo de Instrumento 2075702-15.2023.8.26.0000; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 37ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/06/2023; Data de Registro: 01/06/2023)

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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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)

E como bem pontuou o Exmo. Des. Gilson Delgado Miranda no julgamento do Agravo de Instrumento nº. 2069145-80.2021.8.26.0000:

*“Não se desconhece que, em casos como o dos autos, havia neste egrégio Tribunal de Justiça corrente jurisprudencial sólida e muito bem fundamentada no sentido de que o 'crédito do condomínio' é 'garantido pela própria unidade autônoma (obrigação propter rem)' e prefere aos créditos de instituições financeiras, inclusive créditos hipotecários. (...) **“Entretanto, fato é que, sobre a questão da penhora de imóvel alienado fiduciariamente para quitação de taxas ou despesas condominiais, o Superior Tribunal de Justiça, bem ou mal, mal ou bem, consolidou-se em sentido contrário: 'não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, visto que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária'** (STJ, AgInt-AREsp n. 1.654.813-SP, 3ª Turma, j. 29-06-2020, rel. Min. Nancy Andrighi). Vale dizer, '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' (STJ, AgInt-REsp n. 1.832.061-SP, 4ª Turma, j. 20-04-2020, rel. Min. Maria Isabel Gallotti)”.*

(TJSP; Agravo de Instrumento 2069145-80.2021.8.26.0000; Relator (a): Gilson Delgado Miranda; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/07/2021; Data de Registro: 29/07/2021) - grifei

Sendo assim, apesar do inconformismo do agravante, de rigor a manutenção da r. decisão agravada.

De toda forma, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

sentido de que 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).

Do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.**

ANA MARIA BALDY
Relatora



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento nº 2037943-46.2025.8.26.0000

Agravante: Condomínio Residencial Dez Ipiranga

Agravado: Paula Francinete Gomes Querino

Comarca: São Paulo

Voto Divergente nº 638

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

“Trata-se de agravo de instrumento, sem pedido liminar, contra a r. decisão de fl. 208 dos autos originários que, em ação de execução de título extrajudicial (referente a despesas condominiais), permitiu apenas penhora dos direitos do imóvel alienado fiduciariamente.

Inconformado, sustenta o condomínio exequente que a r. decisão merece reforma, porquanto a jurisprudência do C. STJ evoluiu no sentido de admitir a penhora de bem imóvel alienado fiduciariamente para o pagamento de dívidas condominiais, em virtude da natureza *propter rem* da obrigação, sendo necessário que o imóvel responda integralmente pela dívida, independente de alienação. Registra que o credor fiduciário não consolidou a propriedade, e ainda assim mantém os devedores na posse do imóvel, que se eximem do pagamento das cotas condominiais, enquanto, lado outro, o condomínio (coletividade), suporta o ônus de manter os custos para a manutenção e funcionamento do imóvel e do empreendimento. Dessa forma, requer o recebimento e processamento do agravo de instrumento, com a posterior reforma da decisão agravada, para que seja deferida a penhora do imóvel alienado fiduciariamente, em consonância com a jurisprudência dominante do C. STJ.

Recurso tempestivo e preparado.

Dispensada a apresentação de contraminuta tendo em vista que a agravada não constituiu advogado, nos autos originários.”

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 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 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 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.

¹ Informação obtida por meio do sítio eletrônico <https://www.conjur.com.br/2025-mar-13/cabe-penhora-de-imovel-com-alienacao-fiduciaria-para-quietar-divida-de-condominio/#:~:text=Para%20cobrar%20uma%20d%C3%ADvida%20de,com%20cl%C3%A1usula%20de%20aliena%C3%A7%C3%A3o%20fiduci%C3%A1ria.&text=Essa%20conclus%C3%A3o%20%C3%A9%20da%202%C2%AA,%20F3%20sobre%20o%20tema>. Acessado em 09.04.2025.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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	2A77F5FE
7	11	Declarações de Votos	ROGERIO MARRONE DE CASTRO SAMPAIO	2A7FF5F9

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 2037943-46.2025.8.26.0000 e o código de confirmação da tabela acima.