



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000394873

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2065056-72.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CAIXA ECONOMICA FEDERAL, é agravado CONDOMÍNIO LE BRETON RESIDENCIAL ALTO DO JABAQUARA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2065056-72.2025.8.26.0000

Processo Originário nº 0001742-52.2003.8.26.0003

Agravante: Caixa Econômica Federal

Agravada: Condomínio Le Breton Residencial Alto do Jabaquara

Juiz de 1ª instância: Laura Mota Lima de Oliveira Baccin

Voto nº 6.071

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de cobrança – Crédito executado oriundo de quotas condominiais inadimplidas – Decisão agravada que admitiu a penhora sobre o bem imóvel alienado fiduciariamente – Insurgência recursal de terceiro interessado – O caráter *propter rem* (ambulatorio) do débito condominial (art. 1.345, do CC/02) é excepcionado pelo art. 1.368-B, do CC/02, e art. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997, quando se tratar de imóvel gravado com alienação fiduciária em garantia – Nessa situação específica, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais é do devedor-fiduciante, enquanto estiver na posse direta do imóvel – Não é admissível a penhora da propriedade do bem imóvel, alienado fiduciariamente, para satisfação de crédito originário de contribuição condominial, porquanto a coisa não integra o patrimônio do devedor-fiduciante, mas, sim, o do credor-fiduciário (terceiro) – Precedente do STJ e desta C. Câmara – Decisão modificada – RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fl. 855 dos autos originários, que rejeitou a irresignação da credora fiduciária e manteve a penhora sobre o bem imóvel anteriormente determinada.

A agravante alega que, embora a dívida condominial possua natureza *propter rem*, estando o bem gravado com alienação fiduciária, apenas os direitos aquisitivos sobre ele podem ser penhorados.

Recurso tempestivo e preparado, recebido no efeito suspensivo.

Contrarrazões a fls. 35/38.

É o relatório.

Depreende-se dos autos originários que houve determinação de penhora sobre o imóvel descrito na matrícula nº141.815, expressamente indicando que a constrição não seria sobre os direitos aquisitivos ante a natureza *propter rem* do débito exequendo.

Pois bem. A irresignação comporta acolhimento.

De fato, a penhora não poderia recair diretamente sobre o imóvel dado como garantia de alienação fiduciária, tendo em vista que a propriedade do bem pertence à instituição financeira.

O STJ já se posicionou no sentido de que o caráter

propter rem (ambulatorio) do débito condominial (art. 1.345, do CC/02) **é excepcionado** pelo art. 1.368-B, do CC/02, e art. 27, § 8º, da Lei n. 9.514/1997, quando se tratar de imóvel gravado com alienação fiduciária em garantia.

Nessa situação específica, a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais é do devedor-fiduciante, enquanto estiver na posse direta do imóvel (o que parece estar caracterizado na espécie – fl. 841 de origem).

Demais disso, o entendimento que se formou sobre o tema, é pela impossibilidade de penhora da propriedade do bem imóvel, alienado fiduciariamente, para satisfação de crédito originário de contribuição condominial, porquanto a coisa não integra o patrimônio do devedor-fiduciante, mas, sim, o do credor-fiduciário (*REsp n. 2.036.289/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 18/4/2023, DJe de 20/4/2023.*)

Nesse sentido, são os seguintes julgados desta C. 28ª Câmara de Direito Privado:

“EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS – DECISÃO QUE DEFERIU A PENHORA DOS DIREITOS QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O IMÓVEL – Condomínio exequente que insiste na penhora do próprio imóvel – Descabimento – Imóvel alienado fiduciariamente, de modo que o executado, na condição de devedor fiduciário, detém apenas a posse direta do bem – Propriedade resolúvel que pertence à credora fiduciária, que sequer integra o polo passivo da lide – Impossibilidade de que a penhora recaia sobre o imóvel, que não é de propriedade do executado devedor (que exerce a

posse da unidade devedora) – Nos termos do § 8º do art. 27 da Lei nº 9.514/97 e do parágrafo único do art. 1.368-B do CC, a credora fiduciária somente responde pelas despesas condominiais nos casos de imissão na posse, o que não se verifica no caso dos autos – Penhora que deve recair, apenas, sobre os direitos que o executado possui sobre o bem alienado fiduciariamente – Entendimento jurisprudencial consolidado pelo Col. STJ – Decisão mantida – RECURSO DESPROVIDO”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2052612-75.2023.8.26.0000; Relator (a): Angela Moreno Pacheco de Rezende Lopes; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Araras - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/03/2023; Data de Registro: 27/03/2023).

“Agravo de instrumento – Execução de débitos condominiais - Exequente/agravante que pretende a penhora do bem, em si considerado, e não dos direitos da devedora sobre a coisa - Contudo, consoante a jurisprudência do STJ e desta C. Câmara, é incabível a penhora de imóvel, gravado com alienação fiduciária, para satisfação de crédito originário de contribuições condominiais inadimplidas – Decisão recorrida mantida - Recurso desprovido”. (TJSP; Agravo de Instrumento 2182870-76.2023.8.26.0000; Relator (a): Michel Chakur Farah; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bauru - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/10/2023; Data de Registro: 06/10/2023)

Revela-se, portanto, incabível a penhora do imóvel objeto dos autos, pois ele está alienado fiduciariamente, de modo que não integra o patrimônio da devedora.

Por outro lado, mostra-se cabível a penhora dos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

direitos aquisitivos da parte executada sobre o referido bem, para pagamento de débitos condominiais.

A decisão agravada, pois, deve ser reformada para entrar em harmonia com a jurisprudência do STJ e desta C. Câmara.

Forte nessas razões, meu voto dá provimento ao recurso, nos termos explicitados.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator