



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000408837

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2009496-48.2025.8.26.0000, da Comarca de Votorantim, em que é agravante CONDOMÍNIO PARQUE SINFONIA, é agravado FABRICIO GABRIEL JOAQUIM,.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso, com determinação.V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

ROSANGELA TELLES
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 32877

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2009496-48.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: CONDOMÍNIO PARQUE SINFONIA

AGRAVADO: FABRICIO GABRIEL JOAQUIM

INTERESSADOS: FLÁVIO DIONÍSIO BERNARTT E BANCO DO BRASIL S.A.

COMARCA: VOTORANTIM

JUIZ: FABIANO RODRIGUES CREPALDI

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Recurso interposto contra a r. decisão que deferiu a penhora dos direitos do executado sobre a unidade condominial, alienada fiduciariamente ao credor fiduciário, para responder pelo débito condominial. Inconformismo do exequente que pretende a constrição do imóvel. **OBRIGAÇÃO PROPTER REM. DÍVIDA CONDOMINIAL.** Possibilidade de penhora do imóvel alienado fiduciariamente por dívida condominial. Meio adequado de preservação do condomínio. Proprietário resolúvel não possui isenção de dívidas propter rem, não prevalecendo as obrigações contratuais firmadas entre ele e o devedor fiduciante sobre terceiros (condôminos). **Precedentes do C. STJ.** Necessidade, no entanto, de oportunizar ao credor fiduciário o pagamento do débito condominial. Decisão reformada. **RECURSO PROVIDO, com determinação.**

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fls. 113 da origem, que deferiu a penhora dos direitos da parte devedora sobre o imóvel que deu origem aos débitos condominiais cobrados no cumprimento de sentença.

O agravante alega ser possível a penhora do imóvel alienado fiduciariamente visando à satisfação da dívida condominial. Busca a reforma da r. decisão.

Recurso regularmente processado, concedido o efeito suspensivo a fls. 136.

O credor fiduciário (BANCO DO BRASIL S.A.) não se manifestou, em que pese regularmente intimado (fls. 151)

A carta de intimação encaminhada ao agravado foi devolvida ao remetente (fls. 152).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

De proêmio, cumpre consignar que esta relatoria não ignora o fato de o agravado não possuir advogado constituído nos autos.

Ocorre que, na origem, as partes já celebraram acordo extrajudicial, assinado e descumprido pelo recorrido. Isso posto, é certo que o executado está ciente da existência da demanda, e optou por não se fazer representar por advogado. Essa escolha do devedor, todavia, não pode impedir a regular marcha processual. Ressalta-se que foi encaminhada intimação ao agravado, no endereço informado.

Passo, então, à análise do mérito recursal.

Cuida-se na origem, de cumprimento de sentença iniciado por **CONDOMÍNIO PARQUE SINFONIA** em face de **FABRÍCIO GABRIEL JOAQUIM** visando à satisfação de despesas condominiais vencidas, no montante de R\$ 8.671,39 (valor histórico).

Em seguida, as partes celebraram acordo (fls. 46/48 da origem),

descumprido pelo executado, razão pela qual o condomínio requereu o prosseguimento da fase executiva. Esgotados os meios de satisfação da dívida, postulou a penhora do imóvel (fls. 93 da origem).

O MM. Juízo *a quo*, todavia, deferiu apenas a penhora dos direitos aquisitivos que o executado detém sobre o bem em questão. Daí a insurgência nesta via recursal, insistindo o recorrente na possibilidade de penhorar o imóvel para adimplemento da dívida, dada sua natureza *propter rem*.

O C. STJ afetou o julgamento de questão idêntica à sistemática dos recursos repetitivos (Recursos Especiais 1.874.133/SP e 1.883.871/SP - **Tema 1.266**), ainda pendente de apreciação. Todavia, **não** determinou a suspensão dos processos em trâmite sobre a mesma questão, razão pela qual prossigo na apreciação da contenda.

Esclarece esta relatoria que, em casos anteriores, posicionou-se no mesmo sentido da decisão recorrida, qual seja, de impossibilidade de penhora do imóvel pertencente ao credor fiduciário por débitos condominiais acumulados no período em que o devedor fiduciante residiu no bem.

Todavia, a dívida do condômino inadimplente repercutia nas obrigações dos demais a ponto de, muitas vezes, inviabilizar a administração do condomínio, que depende diretamente do adimplemento das taxas condominiais para fazer frente a fornecedores e empregados.

Recentemente, a questão foi enfrentada pelo C. STJ e o voto vencedor modificou a histórica jurisprudência para admitir a penhora do bem alienado fiduciariamente por despesas condominiais. Vejamos:

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.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

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). (grifo nosso)

Confira-se, ainda, outros julgados da C. 4ª Turma daquela Corte, em semelhante sentido, mais recentes:

“RECURSO ESPECIAL. COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. PENHORA DE IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. RECURSO PROVIDO. I. CASO EM

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

EXAME. 1. Recurso especial interposto por condomínio contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná que, em agravo de instrumento, afastou a adjudicação de imóvel para cobrança de contribuições condominiais, determinando que a penhora recaia apenas sobre os direitos creditícios do devedor fiduciante. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO. 2. A questão em discussão consiste em saber se é possível a penhora do próprio imóvel, objeto de contrato de alienação fiduciária, para saldar dívidas de contribuições condominiais, em razão da natureza propter rem da obrigação. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A jurisprudência do STJ reconhece que a obrigação propter rem vincula o próprio bem ao pagamento da dívida, independentemente de quem seja o proprietário. 4. A Quarta Turma do STJ consolidou entendimento de que é possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao débito condominial, ainda que alienado fiduciariamente, devido à natureza propter rem da dívida. 5. Para tanto, o condomínio exequente deve promover também a citação do proprietário registral, permitindo-lhe integrar a execução e quitar o débito condominial. IV. DISPOSITIVO E TESE. 6. Recurso especial provido. Tese de julgamento: 'É possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao débito condominial, ainda que alienado fiduciariamente, devido à natureza propter rem da dívida. 2. A penhora do imóvel é viável desde que o condomínio exequente promova a prévia citação do proprietário registral'. (...)' (REsp n. 2.174.397/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 3/4/2025). (grifo nosso)

“AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRÉDITO DA ARREMATAÇÃO. DÍVIDA PROPTER REM. PREFERÊNCIA SOBRE A DO PROMITENTE VENDEDOR. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO ESTADUAL COM O ENTENDIMENTO DO STJ. NÃO PROVIMENTO. 1. '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'. (REsp n. 2.059.278/SC, Rel. MINISTRO MARCO BUZZI, Rel. para acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 23/5/2023, DJe de 12/9/2023). 2. 'As despesas condominiais,

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

inclusive as decorrentes de decisões judiciais, são obrigações propter rem e, por isso, será responsável pelo seu pagamento, na proporção de sua fração ideal, aquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária ou seja titular de um dos aspectos da propriedade (posse, gozo, fruição), desde que tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio, ainda que a dívida seja anterior à aquisição do imóvel' (REsp n. 1.473.484/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 21/6/2018, DJe de 23/8/2018). 3. Na presente hipótese, a Corte estadual consignou que, 'No processo em que proferida a r. decisão agravada, objetiva o exequente a cobrança de débito decorrente de despesas condominiais, ou seja, de dívida propter rem, razão pela qual se mostra correto o entendimento da douda magistrada, pois o crédito do condomínio tem preferência em relação ao do promitente vendedor'. Dessarte, a conclusão adotada pelo Tribunal de origem não destoa do entendimento desta Corte, pois afigura-se plausível a conclusão de que o crédito decorrente de despesas condominiais adere ao próprio imóvel, considerada a natureza propter rem, e, por tal motivo, possui preferência em relação ao crédito do promitente vendedor no âmbito do processo executivo. 4. Agravo interno a que se nega provimento." (AgInt no AREsp 2.395.946/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, julgado em 08/04/2024, DJe de 11/04/2024). (grifo nosso)

Não se trata de precedentes vinculantes, tampouco de entendimento pacificado na C. Corte Superior (veja-se, por exemplo, o desfecho dado pela C. 3ª Turma em circunstância semelhante, sob ilustre relatoria: REsp 2.036.289/RS, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 18/04/2023).

Apesar disso, entendo que as razões adotadas nos precedentes acima colacionados vão ao encontro dos anseios do condomínio e da viabilidade da sua manutenção. De sorte que estou convencida da necessidade de modificação do entendimento anterior e assim permitir a penhora do imóvel garantido por alienação fiduciária.

Cabe ao devedor fiduciante, possuidor direto, o dever de pagar o débito condominial, tendo em vista a relação existente entre ele o credor fiduciário.

Mas não se pode perder de vista que o credor fiduciário, ao firmar o contrato, adquire a propriedade resolúvel do imóvel (além da posse indireta) e, consequentemente, também deve responder pelos débitos de natureza *propter rem* do bem, resguardado direito de regresso contra o possuidor direto.

No caso sob análise, o credor fiduciário deverá, na linha adotada pelo C. STJ, ser intimado para, se quiser, quitar o débito condominial.

Não o fazendo, prosseguir-se-á com os atos executórios, preservando-se a preferência do condomínio, ora agravante, no concurso de credores.

Deste modo, reformo a r. decisão agravada, para determinar a penhora do imóvel que deu origem à dívida cobrada no cumprimento de sentença (matrícula a fls. 108/112 da origem), com determinação para que seja concedido ao BANCO DO BRASIL S.A. prazo para quitação do débito condominial.

Por fim, alerto que não é necessária a oposição de embargos de declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.

Posto isso, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso, com determinação.

ROSANGELA TELLES
Relatora