



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000414092

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2096287-20.2025.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que é agravante RESIDENCIAL VILA DO ARVOREDO, é agravada EDILENE SILVA SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
32ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 28.223

Agravo de Instrumento nº 2096287-20.2025.8.26.0000

Comarca de Sorocaba – 7ª Vara Cível

Agravante: Residencial Vila do Arvoredo

Agravada: Edilene Silva Santos

DESPESAS CONDOMINIAIS – Execução de título extrajudicial – Insurgência contra decisão que indeferiu pedido de penhora do imóvel gerador das despesas condominiais objeto da lide, sob o fundamento de que alienado fiduciariamente, deferindo apenas a penhora sobre direitos do fiduciante sobre a unidade – Possibilidade de penhora de imóvel alienado fiduciariamente, e não apenas dos direitos aquisitivos do devedor, oriundos da alienação fiduciária em garantia, em caso de cobrança de despesas condominiais, decorrentes do inadimplemento de obrigação “propter rem” – Decisão reformada – Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida em autos de execução de título extrajudicial, ajuizada para fins de cobrança de despesas condominiais, que indeferiu pedido de penhora do imóvel gerador das despesas condominiais objeto da lide, sob o fundamento de que alienado fiduciariamente.

Alega o agravante que as despesas condominiais constituem obrigação “propter rem”, diretamente vinculadas à coisa, destinando-se à sua manutenção. Afirma que em se tratando de execução de despesas condominiais, prevalece o interesse da coletividade dos condôminos de obtenção de recursos, mediante rateio, para a manutenção, conservação e subsistência do condomínio, cuja saúde financeira não pode depender de mudanças na titularidade dominial, o que permite a constrição da unidade condominial, que constitui garantia de pagamento da dívida, independentemente de ser objeto de alienação fiduciária, e não apenas de

direitos titularizados pelo condômino, até porque *a propriedade do bem em nome do credor fiduciário é mera ficção jurídica, estabelecida para propor a facilidade de crédito e evitar que as instituições bancárias percam tempo e dinheiro para a retomada de imóveis* (fls. 6). Aduz, também, que *o credor fiduciário pode habilitar seu crédito quando o bem for levado em hasta pública, tal como acontece nos casos dos bens garantidos por hipoteca, e isto em nada o prejudicará*, bem como que *a formalização da penhora sobre o bem não retira da instituição financeira a condição de credor fiduciário ou obsta o recebimento do crédito decorrente do contrato celebrado entre as partes* (fls. 8) e, ainda, que não pode ser limitado seu direito à penhora da unidade geradora das despesas condominiais, que não goza sequer da proteção conferida ao bem de família.

Requer o efeito suspensivo e, ao final, o provimento do recurso, a fim de que seja determinado a penhora da unidade imobiliária geradora das cotas condominiais ora cobradas.

Recurso tempestivo, preparado, processado sem efeito suspensivo ou ativo em razão do pronto encaminhamento a julgamento, tratando-se de réu revel.

Este o relatório.

Insurge-se o agravante contra a seguinte decisão:

“Vistos.

Considerando que o imóvel possui alienação fiduciária, defiro a penhora sobre os "direitos" do imóvel, objeto da matrícula nº 108.053, de fls. 145/147, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba.

Fica nomeada a parte executada como depositária,

independentemente de outra formalidade. Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como TERMO DE PENHORA.

Encaminhem-se para averbação ARISP.

Recolha o credor as taxas ARs para intimação da parte devedora e da alienante.

Recolhidas, intimem-se a parte executada da penhora e do prazo para eventual impugnação no prazo legal.

Intime-se também a Caixa Econômica Federal, alienante fiduciária do bem, cadastrando-se ela no sistema como terceiro interessado. Para efeitos de consulta, o banco deverá trazer o valor do saldo devedor do contrato de alienação para quitação.

Intime-se.” (fls. 161).

Revedo posicionamento anterior, notadamente, à vista do decidido no julgamento pela Quarta Turma do STJ, do REsp n. 2.059.278/SC, entende-se pela possibilidade de penhora da própria unidade geradora do débito condominial, ainda que ela seja objeto de garantia de alienação fiduciária.

Vejamos.

Não obstante se encontre pendente de solução, até o momento, controvérsia vinculada ao Tema Repetitivo 1.266 do Superior Tribunal de Justiça, com afetação, em 21.6.2024, dos Recursos Especiais nºs. 1.874.133/SP e 1.883871/SP ao rito dos recursos repetitivos, previsto nos arts. 1.036 e 1.037 do Código de Processo Civil e 256 a 256-X do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, sem suspensão de tramitação de processos pendentes, nos termos do art. 1.037, II, do Código de Processo Civil, e do art. 256-L do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça, não se pode ignorar, com a devida vênia, o pronunciamento da Quarta Turma Superior Tribunal de Justiça sobre o tema, no sentido da

possibilidade de penhora de imóvel alienado fiduciariamente, e não apenas dos direitos aquisitivos do devedor, oriundos da alienação fiduciária em garantia, em caso de cobrança de despesas condominiais, decorrentes do inadimplemento de obrigação “propter rem”, retratado no aresto seguinte:

“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.)

No mesmo sentido, os seguintes precedentes deste Tribunal de Justiça:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Despesas condominiais. Execução de título extrajudicial. Decisão que indeferiu o requerimento de penhora da unidade geradora das despesas condominiais reclamadas na execução originária. Inconformismo do condomínio exequente. Interposição de agravo de instrumento. As despesas condominiais reclamadas na execução originária têm natureza de obrigações propter rem, de sorte que a própria unidade geradora das referidas despesas responde pela satisfação do débito exequendo. Cabimento da penhora da unidade geradora das despesas condominiais reclamadas, e não apenas dos direitos que o devedor fiduciante, ora executado, tem sobre o bem. O condomínio ficaria muito prejudicado com a penhora apenas dos direitos, pois dificilmente alguém se interessaria pela arrematação. O interesse do condomínio é superior, tendo em vista a coletividade de condôminos e a natureza da obrigação, que se destina à conservação do bem. Reforma da r. decisão, em conformidade com os fundamentos expostos, para deferir a penhora da unidade geradora das despesas condominiais reclamadas na execução originária, prosseguindo-se o feito nos seus ulteriores termos, com a observação de que, antes da eventual alienação judicial, a credora fiduciária deverá ser cientificada, conforme os artigos 799, inciso I, e 889, inciso V, ambos do CPC, a fim que tenha a oportunidade de quitar o débito exequendo,

sub-rogar-se nos direitos do condomínio exequente e exercer o direito de regresso contra o devedor fiduciante, ora executado. Agravo de instrumento provido, com observação.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2350306-26.2024.8.26.0000; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/04/2025; Data de Registro: 14/04/2025)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – CONDOMÍNIO – Cumprimento de sentença – Verbas condominiais – Existência de contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária sobre o bem imóvel – Penhora da unidade condominial de propriedade fiduciária de instituição financeira – Possibilidade – Natureza propter rem da obrigação – Necessidade apenas de intimação da credora fiduciária, nos termos do art. 889, V, do Código de Processo Civil. Agravo provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2037676-74.2025.8.26.0000; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/04/2025; Data de Registro: 01/04/2025)

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Cumprimento de sentença – Ação de cobrança – Despesas condominiais – Rejeição da impugnação à penhora – Irresignação da credora fiduciária - Não acolhimento – Ausência de impedimento para que seja efetuada a constrição sobre o imóvel ainda que alienado fiduciariamente - Obrigação propter rem – Viabilidade da penhora do imóvel gerador da dívida, independentemente de quem seja o proprietário - Precedentes - Recurso desprovido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2047318-71.2025.8.26.0000; Relator (a): Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/03/2025; Data de Registro: 05/03/2025)

“RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. CONTRIBUIÇÕES MENSAS. Execução de título extrajudicial. Penhora da propriedade plena do imóvel gerador dos débitos condominiais. Insurgência do credor fiduciário. - Imóvel gerador do débito. Financiamento garantido por alienação fiduciária do bem. Construção da propriedade plena. É possível a penhora do imóvel objeto de alienação fiduciária, na hipótese de execução de título extrajudicial fundada em crédito condominial. Jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2007125-14.2025.8.26.0000; Relator (a): Claudia Menge; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional III - Jabaquara - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/01/2025; Data de Registro: 27/01/2025)

Consigna-se por fim, por relevante, que o credor fiduciário deve ser intimado da construção, nos termos dos artigos 799, inciso I e 889, inciso V, do CPC, a fim de que seja a ele resguardado eventual exercício do direito de defesa.

Por tais razões, meu voto dá provimento ao recurso.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira
Desembargador