



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000420154

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2352360-62.2024.8.26.0000, da Comarca de Cosmópolis, em que é agravante CONDOMÍNIO MANUEL FERREIRA DE SOUZA -BONSUCESSO - 05 (JUSTIÇA GRATUITA), é agravada CRISTIANE DA SILVA CABRINI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso, com observação. V.U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente), MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARLOS DIAS MOTTA

Relator

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2352360-62.2024.8.26.0000

26ª Câmara de Direito Privado

Agravante: Condomínio Manuel Ferreira de Souza –bonsucesso - 05

Agravado: Cristiane da Silva Cabrini

Interessado: Caixa Economica Federal

Comarca: Cosmópolis

Juíza: Maria Thereza Nogueira Pinto

Voto nº 32123

Agravo de instrumento. Recurso interposto contra a r. decisão que manteve a penhora apenas dos direitos aquisitivos sobre o imóvel gerador do débito condominial. Pela natureza *propter rem* da obrigação, o imóvel gerador do débito condominial responde pela satisfação da dívida, admitida a penhora integral do bem, não apenas dos direitos do devedor fiduciante. O desinteresse pela arrematação dos direitos prejudica a coletividade condominial e o objetivo comum de conservação do bem. Observação de que, antes da eventual alienação judicial, a credora fiduciária deverá ser cientificada (arts. 799, inciso I, e 889, inciso V, ambos do CPC/15), 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. Precedentes. Decisão reformada, deferida a penhora imobiliária. Agravo de instrumento provido.

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento, com requerimento de efeito suspensivo, interposto por Condomínio Manuel Ferreira de Souza, em razão da r. decisão de fls. 286/287, proferida na execução condominial nº. 1000619-84.2019.8.26.0150, pelo MM. Juízo da 1ª Vara Judicial da Comarca de Cosmópolis, que manteve a penhora apenas dos direitos aquisitivos sobre o imóvel gerador do débito condominial.

Alega o agravante, em resumo, que a penhora deve recair sobre a integralidade do imóvel gerador do débito condominial, e não apenas sobre os respectivos direitos aquisitivos, pois a obrigação possui natureza *propter rem*.

O requerimento de efeito suspensivo foi indeferido (fls. 44/45).

O recurso foi regularmente processado, sem apresentação de resposta (fls. 47).

É o relatório.

Decido:

Com efeito, pela natureza *propter rem* da obrigação, o imóvel gerador do débito condominial responde pela satisfação da dívida, admitida a penhora integral do bem, não apenas dos direitos do devedor fiduciante. Isso porque o desinteresse pela arrematação dos direitos prejudica a coletividade condominial e o objetivo comum de conservação do bem.

Neste contexto, fica **observado** que, antes da eventual alienação judicial, a credora fiduciária deverá ser cientificada (arts. 799, inciso I, e 889, inciso V, ambos do CPC/15), 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. Nesse sentido, confira-se:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NATUREZA PROPTER REMDO 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 a 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.

(Recurso Especial nº 2.059.278/SC – Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça – Relator Ministro Raul Araújo – j. 23.05.2023)

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: 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)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Destarte, é caso de provimento recursal, reformada a r. decisão recorrida, para deferir a penhora imobiliária, com observação.

Por fim, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional ventilada nos autos, evitando-se, com isso, a oposição de embargos de declaração para este fim.

Ante o exposto, **dou provimento** ao recurso, **com observação**.

CARLOS DIAS MOTTA
Relator