



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000423340

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2352192-60.2024.8.26.0000, da Comarca de Cotia, em que é agravante CAIXA ECONOMICA FEDERAL e Interessado JOSÉ LUIZ GONÇALVES SANTOS, é agravado CONDOMINIO RESIDENCIAL VIVA CAUCAIA II.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° 27.918

AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 2352192-60.2024.8.26.0000

COMARCA: COTIA (2ª VARA CÍVEL)

AGRAVANTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

AGRAVADO: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVA CAUCAIA II

INTERESSADO: JOSÉ LUIZ GONÇALVES SANTOS

JUIZ DE PRIMEIRO GRAU: RODRIGO APARECIDO BUENO DE GODOY

PROCESSUAL CIVIL - Ação de execução de título extrajudicial fundada em despesas condominiais geradas por imóvel objeto de alienação fiduciária - Decisão de primeiro grau que indefere pedido voltado a tornar insubsistente a penhora sobre o imóvel - Agravo interposto pela credora fiduciária - Penhora inadmissível por atingir patrimônio de parte estranha à execução - Crédito do exequente que deve ser satisfeito à custa do patrimônio do próprio executado - Constrição que deve recair sobre os direitos decorrentes da alienação fiduciária, conforme averbação constante da matrícula imobiliária - Precedentes do Superior Tribunal de Justiça - Agravo provido

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra a decisão de fls. 292/293 dos autos de origem.

Inconformada, a credora fiduciária alega, em síntese, que “o imóvel em questão está alienado fiduciariamente em favor da CAIXA, condição que impede a penhora do bem si, visto que o imóvel não pertence ao executado fiduciante, mas sim à CEF, credora fiduciária” e que “enquanto não houver o adimplemento integral do débito, a propriedade resolúvel do bem é do credor fiduciário, sendo indevida a sua penhora e alienação em leilão judicial”.

O pedido de efeito suspensivo ativo foi deferido.

O agravado apresentou resposta.

É o relatório.

A decisão recorrida foi assim proferida: “Fls. 283/288: Trata-se de impugnação à penhora ofertada pela Caixa Econômica Federal - CEF, na condição de credora fiduciária do imóvel, pleiteando a desconstituição da constrição que recaiu sobre o bem, haja vista que detém sua propriedade fiduciária e não pode responder com seu patrimônio pela dívida de terceiros. É o relatório do essencial. Fundamento e decidido. A impugnação à penhora deve ser rejeitada. Pese as considerações da impugnante, tem-se que a penhora deve recair sobre o imóvel que gerou os débitos ora executados, porquanto a obrigação de pagamento de taxas condominiais tem natureza “propter rem”. Nessa perspectiva, ainda que a unidade condominial geradora das despesas tenha sido objeto de alienação fiduciária, registrada na matrícula, tal fato não impede sua constrição para garantia da execução, já que as despesas condominiais revertem em benefício do próprio imóvel, decorrentes de gastos inerentes à conservação e reparos das coisas comuns. Assim, embora a Caixa Econômica Federal aponte ser estranha aos autos, certo é que na condição de

proprietária resolúvel, mantém responsabilidade pelo débito que incide sobre o bem e onera o titular de seu domínio seu titular. Dito de outro modo, o crédito referente às despesas condominiais é de natureza “propter rem” e se presta justamente a garantir a própria existência e manutenção do imóvel, na forma da Súmula 478 do STJ, assim redigida: “Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário”. Atente-se que este é o posicionamento do E. TJSP ao apreciar casos semelhantes: Apelação. Embargos à execução. Dívida condominial. Sentença de improcedência. Insurgência do Banco Bradesco, credor hipotecário. Descabimento. Preliminar de falta de interesse de agir que se confunde com o mérito. Verba de condomínio que configura obrigação de caráter propter rem e se presta justamente a manter o imóvel, devendo ser pago com preferência ao crédito hipotecário. Súmula nº 478 do STJ. Interesse de agir do condomínio exequente evidenciada e ausência de óbice ao prosseguimento da execução. Sentença mantida. Majoração da verba honorária, conforme artigo 85, § 11, do CPC. Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1032798-43.2019.8.26.0224; Relator (a): Ana Lucia Romanhole Martucci; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Guarulhos - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/06/2020; Data de Registro: 30/06/2020). AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA SOBRE BEM OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. Se a despesa condominial é dívida propter rem que onera o próprio bem, pode ser exigida de todo e qualquer titular de um direito real sobre a coisa, sendo irrelevante o fato de constituir objeto de contrato de alienação fiduciária em garantia. Decisão reformada. Recurso provido (TJSP, 26ª Câmara de Direito Privado, AI nº0031508-13.2013.8.26.0000, Rel. Felipe Ferreira, j. 19/06/2013). Ante o exposto, REJEITO a impugnação à penhora, mantendo a constrição nos seus próprios termos, deixando de fixar honorários por se tratar de mero incidente. Providencie-se a averbação da penhora, pelo sistema ARISP. O patrono da parte exequente já informou nos autos o seu e-mail e telefone para envio do respectivo boleto bancário para pagamento a fl. 282. Não sendo possível a penhora eletrônica, fica, desde já, determinada a expedição de certidão de inteiro teor do ato, mediante o recolhimento das custas, cabendo à parte exequente providenciar a averbação no respectivo ofício imobiliário. Registre-se que a utilização do sistema online não exime o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas. Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade. Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que no prazo de 20 dias se manifeste em termos de prosseguimento, indicando a forma que pretende a avaliação do bem, sob pena de arquivamento provisório. Deverá pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos. Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação, juntando nova planilha discriminada e atualizada do débito. Intime-se. Cumpra-se”.

O inconformismo comporta acolhimento.

Não se desconhece que a obrigação exigida na ação proposta pelo agravado tem natureza *propter rem*, de forma que as dívidas recaem sobre o próprio imóvel, independentemente de quem detenha sua titularidade.

O imóvel é objeto de alienação fiduciária (fls. 241/243 de origem), razão pela qual deveria ter sido indeferida a penhora, admitindo-se a constrição apenas dos direitos que o executado possui sobre ele.

A esse respeito, já se posicionou o Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, apesar da natureza *propter rem* da obrigação

referente ao pagamento dos débitos de condomínio, quando o imóvel cuja penhora é pleiteada não integrar o patrimônio do executado, a exemplo do que ocorre com imóvel objeto de alienação fiduciária em garantia, não pode ser objeto de constrição, nada impedindo, contudo, que os direitos do devedor o sejam.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. BEM MÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSTRIÇÃO DOS DIREITOS. POSSIBILIDADE. 1. O STJ firmou o entendimento de que o bem alienado fiduciariamente, por não integrar o patrimônio do devedor, não pode ser objeto de penhora. Nada impede, contudo, que os direitos do devedor fiduciante oriundos do contrato sejam constritos. 2. Recurso Especial provido (REsp 1646249/RO, Relator Ministro Herman Benjamin, 2ª Turma, 03.4.2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PRESCRIÇÃO. ALUGUÉIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS 282 E 356 DO STF. PENHORA. DIREITOS. CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. 1. Incidem os enunciados 282 e 356 da Súmula do STF quanto aos temas insertos nos textos da legislação federal apontados, pois são estranhos ao julgado recorrido, a eles faltando o indispensável prequestionamento, do qual não estão isentas sequer as questões de ordem pública. 2. 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. 3. Agravo interno a que se nega provimento (AgInt no AREsp 644.018/SP, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, 4ª Turma, 02.6.2016)

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. BEM MÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONSTRIÇÃO DOS DIREITOS. POSSIBILIDADE. 1. O STJ firmou o entendimento de que o bem alienado fiduciariamente, por não integrar o patrimônio do devedor, não pode ser objeto de penhora. Nada impede, contudo, que os direitos do devedor fiduciante oriundos do contrato sejam constritos. 2. Recurso Especial provido. (...) não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, haja vista que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária (REsp nº 1.677.079-SP, 3ª Turma, 25.9.2018, Relator Ministro Ricardo Villas Boas Cueva)

Em outras palavras, a penhora deferida está a afetar patrimônio de parte estranha à execução, o que não é admissível, devendo o crédito do exequente ser satisfeito à custa do patrimônio do próprio executado, admitindo-se, de acordo com o entendimento já transcrito do Superior Tribunal de Justiça, a penhora dos direitos

oriundos do contrato, estes sim pertencentes ao devedor fiduciante.

Convergente a esse é o entendimento deste Tribunal:

Agravo de instrumento - Execução de título extrajudicial - Despesas condominiais - Penhora - Imóvel com alienação fiduciária - Pleito de penhora integral do imóvel - Impossibilidade - Possibilidade que a penhora recaia tão só sobre os direitos que o executado detém sobre o bem - Decisão mantida. Admissível a constrição judicial dos direitos do devedor fiduciante decorrente do contrato de aquisição do imóvel objeto de alienação fiduciária, mas não sobre o próprio bem. Agravo desprovido, com observação (Agravo de Instrumento nº 2045533-79.2022.8.26.0000, 30ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador Lino Machado, 28.4.2022)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Como a propriedade do bem é do credor fiduciário, não se pode admitir que a penhora decorrente de crédito condominial recaia sobre o imóvel, podendo ser constrictos os direitos que o devedor detém sobre ele. Decisão reformada. Recurso provido (Agravo de Instrumento nº 2053077-21.2022.8.26.0000, 26ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador Felipe Ferreira, 26.4.2022)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - DESPESAS CONDOMINIAIS - AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Decisão recorrida que indefere a penhora da unidade condominial geradora das despesas objeto da lide - Executados que são apenas titulares de direitos e não do domínio - Imóvel dado em alienação fiduciária - Agravados que não possuem a titularidade do imóvel - Credor fiduciário que preserva a propriedade resolúvel do bem e não integra a lide - Impossibilidade de penhora do imóvel de terceiro para o pagamento da dívida dos agravados - Possibilidade, apenas, de penhora sobre os direitos provenientes do contrato de alienação fiduciária, nos termos do art. 835, XII, do CPC, como decidido - Decisão mantida - Recurso improvido (Agravo de Instrumento nº 2121757-92.2021.8.26.0000, 29ª Câmara de Direito Privado, Relator Desembargador José Augusto Genofre Martins, 15.2.2022)

Ante o exposto, o voto é no sentido de se dar provimento ao agravo.

CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN

Relator