



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000424225

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2041052-68.2025.8.26.0000, da Comarca de Araras, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARITÁ, é agravado LUCAS ALEXANDRE DONATO.

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

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento 2041052-68.2025.8.26.0000

Agravante: Condomínio Residencial Aritá

Agravado: Lucas Alexandre Donato

Comarca: Araras

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Cobrança de despesas condominiais. Decisão que indeferiu pedido do condomínio exequente de penhora do imóvel gerador da dívida. Inconformismo do condomínio exequente. Afirmação de que a alienação fiduciária do bem pelo executado a instituição financeira não impediria a constrição em razão da natureza 'propter rem' da dívida, mesmo com a ulterior consolidação da propriedade em favor da fiduciária. Não acolhimento. De fato, conforme passou a entender a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, seguida de algumas câmaras deste TJSP, é possível a penhora do próprio imóvel, mesmo que alienado fiduciariamente, em razão da natureza 'propter rem' da dívida, que vincula o próprio bem ao seu pagamento. Ocorre que, no caso em tela, já foi averbada na matrícula imobiliária a consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária. Ausência de prova da imissão da fiduciária na posse do bem. Descabida a constrição do bem para pagamento de dívida de despesas condominiais, já que somente poderiam ser direcionados os atos executivos ao patrimônio da credora fiduciária a partir de sua imissão na posse da coisa, conforme previsão legal específica do art. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/97 e do parágrafo único do art. 1.368-B do CC. Impossibilidade de penhora do bem. Decisão mantida. Recurso não provido

Voto nº 31905

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Araras, Dr. Valdemar Bragheto Junqueira, à fl. 161 dos autos de execução de título extrajudicial, que indeferiu pedido da parte

exequente de penhora do imóvel.

Recorre o exequente. Afirma que o fato de o imóvel estar alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal não impede a penhora, tendo em vista que o crédito exequendo se refere a obrigação propter rem (pagamento dos rateios condominiais), de tal modo que a atual proprietária é responsável pelo pagamento. Alega que consolidação da propriedade em favor da instituição financeira não afeta seu direito de cobrança. Requer seja deferida a penhora, reformando-se a decisão agravada, com efeito suspensivo.

Em cognição inicial, foi indeferido o efeito suspensivo (fl. 24).

Recurso processado sem resposta, decorrido em branco o prazo legal para oferecimento de contraminuta (fl. 26).

É o relatório.

Cuida o feito de origem, autuado sob o nº 1003737-40.2024.8.26.0038, de ação de execução de título extrajudicial, por meio da qual busca o exequente CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARITÁ a satisfação de seu crédito pelo executado LUCAS ALEXANDRE DONATO, referente a despesas condominiais inadimplidas referentes ao apartamento 404, bloco 11.

Depois de liberados valores previamente

imobilizados via Sisbajud, por haver entendido o juízo que se trataria de quantia impenhorável (fls. 126-130), requereu a parte exequente a penhora do imóvel gerador da dívida (fls. 148-149), o que foi indeferido na decisão agravada (fl. 161).

Conforme cópia da matrícula nº 67126 do Ofício de Registro de Imóveis de Araras-SP, o apartamento gerador da dívida exequenda foi alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal em garantia de mútuo bancário, de acordo com a averbação nº 1 (fl. 158).

Embora seja questão ainda controvertida, não se ignora que evoluiu a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, em especial de sua Quarta Turma, para admitir a penhora do próprio imóvel em execução de quotas condominiais, mesmo que o bem tenha sido alienado fiduciariamente à instituição bancária. Isso porque a natureza *propter rem* do débito condominial vincularia o próprio bem ao pagamento da dívida, sobrepondo-se, por conseguinte, por se afirmar por força de lei, sobre as estipulações contratuais nas quais se funda a alienação fiduciária. Logo, prevaleceria o interesse do condomínio credor sobre o do credor fiduciário. Neste sentido, confira-se:

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

Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 835, § 3º; Código Civil, art. 1.345. Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 2.059.278/SC, relator Ministro Marco Buzzi, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/5/2023; STJ, AgInt no REsp n. 1.707.505/PR, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 18/11/2024, DJe de 22/11/2024” (REsp n. 2.174.397/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 3/4/2025.).

Nesse mesmo sentido, aliás, já passaram a decidir diversas câmaras deste Tribunal de Justiça, superando anterior entendimento segundo o qual somente seria possível a penhora dos direitos aquisitivos do fiduciante, já que a propriedade, ainda que resolúvel, seria de titularidade de terceiro. Confira-se:

“Agravado de instrumento. Ação de execução de título extrajudicial. Recurso interposto contra a r. decisão que deferiu a penhora somente dos direitos do executado, quanto ao imóvel descrito na matrícula nº 323.924. 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, subrogar-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 2354313-61.2024.8.26.0000; Relator (a): Carlos Dias Motta; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2025; Data de Registro: 31/03/2025);

“EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – 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, já realizada – Decisão reformada. Agravo provido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2056578-75.2025.8.26.0000; Relator (a): Sá Moreira de Oliveira; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/04/2025; Data de Registro: 08/04/2025);

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de título extrajudicial. Contribuições condominiais. Decisão que deferiu a penhora apenas de direitos de que os agravados são titulares sobre o imóvel gerador dos débitos condominiais. Imóvel alienado fiduciariamente em garantia. Circunstância que não impede a constrição do bem. Obrigação 'propter rem'. Entendimento recentemente adotado pelo STJ sobre o tema. Precedentes desta Colenda Câmara e desta Corte. Necessidade apenas de que seja facultado à agravante quitar o débito, caso em que se subrogará nos direitos do exequente e poderá cobrar em regresso do executado (devedor fiduciante) os valores que vier a despendar. Recurso provido” (TJSP; Agravo de

Instrumento 2080911-91.2025.8.26.0000; Relator
(a): Milton Carvalho; Órgão Julgador: 36ª Câmara de
Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª Vara Cível;
Data do Julgamento: 26/03/2025; Data de Registro:
26/03/2025)

Ocorre que, como bem observado pelo juízo originário, já houve a consolidação da propriedade sobre o imóvel em favor da CEF, credora fiduciária, conforme averbação nº 3 da respectiva matrícula (fl. 158). Já assumiu a fiduciária a titularidade do domínio sobre a coisa, não se limitando à propriedade resolúvel.

Como é cediço, por força de expressa previsão legal, continua o devedor fiduciante responsável pelo débito referente às despesas condominiais, mesmo depois da retomada do bem pelo credor fiduciário com a consolidação em seu favor da propriedade, até que a posse da coisa tenha sido transferida a este. É o que determina o artigo 27, § 8º, da Lei nº 9.514/97:

“Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse”.

Também neste sentido consta o parágrafo único

do art. 1.368-B do Código Civil:

“Art. 1.368-B. A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor.

Parágrafo único. O credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem.”

No caso em tela, respeitado entendimento em sentido diverso, não poderia ser deferida constrição sobre o bem, cuja propriedade já integra o patrimônio jurídico da CEF, porquanto não demonstrado o atendimento do requisito da imissão na posse para direcionamento da cobrança de despesas condominiais à credora fiduciária, conforme expressa disposição legal.

Em suma, deve ser mantida a decisão agravada.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Maria de Lourdes Lopez Gil

Relatora