



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000182922

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2359172-23.2024.8.26.0000, da Comarca de Guarulhos, em que é agravante CAIXA ECONOMICA FEDERAL, é agravado CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MERIDIAN.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. Por maioria de votos. Vencido o 2o Juiz (CW), que declara.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CRISTINA ZUCCHI (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2025.

RÔMOLO RUSSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 43.639

Agravo de Instrumento nº 2359172-23.2024.8.26.0000

Comarca: Guarulhos (6ª Vara Cível)

Ação: Execução de título extrajudicial – Despesas condominiais

Agravante: Caixa Econômica Federal

Agravados: Condomínio Residencial Meridian e outros

Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Cobrança de despesas condominiais. Decisão agravada que rejeita a impugnação apresentada pela terceira interessada (credora fiduciária). Inconformismo. Acolhimento. Inviável recair a penhora sobre o próprio imóvel para saldar dívida do devedor fiduciante, ressalvada a possibilidade de constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária pelas vias ordinárias. Precedentes do C. STJ. Pretensão de que a penhora recaia apenas sobre os direitos do devedor. Plausibilidade. Decisão reformada. Agravo provido.

Insurge-se a agravante contra a r. decisão interlocutória que, em fase de cumprimento de sentença de ação de cobrança de débitos condominiais promovida pelo condomínio Condomínio Residencial Meridian em face de Willians Freitas Machado e Sheila Camilo de Sousa, indeferiu o pleito de desconstituição da penhora e reconheceu a preferência do crédito relativo às cotas condominiais sobre o hipotecário (fls. 206/209 dos autos principais).

Sustenta, em síntese, que não possui responsabilidade pelos débitos condominiais, nos termos do art. 27, §8º, da Lei da Alienação Fiduciária, de modo que é inadmissível a penhora sobre a totalidade do bem. Propugna que a penhora deve recair apenas sobre os direitos do devedor, devendo ser reconhecida a prioridade do crédito do credor fiduciário sobre o bem eventualmente arrematado. Cita precedentes. Requer a concessão de efeito suspensivo e o provimento do agravo.

30). Recurso preparado e não respondido (fls.

Deferido o efeito ativo (fls. 20/21).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Conforme se verifica nos autos, o MM. Juízo de primeiro grau rejeitou a impugnação ofertada pela agravante, mantendo a penhora realizada sobre o imóvel matriculado sob nº 142.443, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos, com expresse reconhecimento da preferência do crédito relativo às cotas condominiais sobre o hipotecário (fls. 208 dos autos principais).

Inconformada, a credora fiduciária propugna que a constrição deve recair tão somente sobre os direitos do devedor, e não sobre a totalidade do bem, bem como que deverá ser reconhecida a prioridade do crédito do credor fiduciário sobre o bem eventualmente arrematado.

O agravo comporta provimento.

De plano, não se questiona a natureza *propter rem* do débito formado por despesas condominiais, tanto que, em regra, a penhora recai sobre a própria unidade devedora nas hipóteses em que o condômino inadimplente é o proprietário do imóvel.

Contudo, quando o condômino devedor adquire a unidade condominial por meio de financiamento com cláusula de alienação fiduciária em favor do agente financeiro, transfere ao credor fiduciário a propriedade resolúvel do bem, passando à condição de devedor fiduciante com direito sobre o contrato em questão, reservando-se a ele apenas a posse direta.

Com efeito, respeitado o entendimento em sentido contrário, inviável recair a penhora sobre o próprio imóvel para saldar dívida do devedor fiduciante, ressalvando-se, porém, a

possibilidade de constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária pelas vias ordinárias, tal e qual se tem da orientação do C.STJ (AgInt-AREsp n. 1.654.813-SP, Min. Nancy Andrighi; AgIntREsp n. 1.832.061-SP, rel. Min. Maria Isabel Gallotti; AgInt-REsp n. 1.823.763-SP, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino; AgInt-REsp n. 1.840.635-SP, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva), sendo certo que recentemente sobreveio o Recurso Repetitivo - Tema 2.166, mercê de divergência (REsp n. 2.059.278-SC, 4ª Turma, j. 23/05/2023, rel. Min. Raul Araújo, por maioria), com afetação (STJ, ProAfR-REsp n. 1.874.133-SP, 2ª Seção, j. 18/06/2024, rel. Min. João Otávio de Noronha), não tendo havido ordem de suspensão dos demais recursos.

Noutras palavras, dentro da não harmonia, ao menos por ora, segue-se o entendimento majoritário, no sentido de que não se deve admitir que a penhora decorrente de débito originado pela inadimplência do devedor fiduciante recaia sobre a propriedade do imóvel pertencente ao credor fiduciário. A constrição deve recair apenas sobre os direitos existentes

Por esses fundamentos, meu voto dá provimento ao agravo para afastar a penhora sobre o imóvel, nos termos traçados.

RÔMOLO RUSSO
Relator

Voto nº 25.949

Agravo de Instrumento nº 2359172-23.2024.8.26.0000

Comarca: Guarulhos

Agravante: Caixa Economica Federal

Agravado: Condomínio Residencial Meridian

Interessado: Willians Freitas Machado

Interessado (Terceiro): Sheila Camilo de Sousa

DECLARAÇÃO DE VOTO

Após análise do conjunto probatório constante dos autos, ouse divergir do entendimento do nobre relator no que tange à possibilidade de penhora do imóvel para saldar dívida do devedor fiduciante, pois a meu sentir a decisão do MM. Juízo *a quo* deve ser mantida, admitindo-se a constrição do bem.

A solução é simples e calcada no princípio de que, pela natureza da dívida *propter rem*, o imóvel segue respondendo pela satisfação do crédito.

Para melhor compreensão do imbróglio, valem algumas considerações acerca do art. 27, § 8º da Lei 9514/97, assim como do art. 1368-B do CC.

O primeiro dispositivo faculta a alienação extrajudicial do bem após o inadimplemento pelo mutuário e consequente consolidação plena na posse do bem, sendo explícito, o § 8.º, que os débitos anteriores à consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário eram de responsabilidade do condômino:

Art. 27. Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei. (...)

§ 8º 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. (g.n.)

O art. 1368-B, em seu texto atual, foi acrescentado ao Código Civil por força da Lei 13.043/2014, e reproduz em essência o teor do art. 27, § 8.º da Lei específica supra referido:

Art. 1.368-B. A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou móvel 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.** (g.n.)

Recentemente, a Quarta Turma da Corte Superior passou a ostentar posição permissiva, para além da constrição dos direitos aquisitivos, a constrição do próprio imóvel gerador da dívida *propter rem*, desde que citado ou intimado o credor fiduciário para integrar a lide:

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 praceamento.** 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. (STJ, REsp nº 2.059.278/SC, r. Ministro Marco Buzzi, r. para acórdão Ministro Raul Araújo, 4.ª T., j. em 23/5/2023) (g.n.)

Para a Corte Superior, portanto, o artigo 27, §8º, da Lei nº 9.514/97 e

o artigo 1.368-B do Código Civil, disciplinam apenas e tão somente as relações jurídicas existentes entre credor fiduciário e devedor fiduciante, sem alcançar a relação jurídica entre condomínio edilício e condôminos, porquanto preservado o direito do condomínio credor de cobrar dívida condominial, a qual mantém sua natureza jurídica “*propter rem*”.

Segundo o relator para o acórdão, a natureza *propter rem* da dívida que, a exemplo do teor do art. 1345 do CC, vincula o imóvel que a gerou, sobrepõe-se ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, que não pode ostentar maiores direitos que o condômino.

Em outras palavras, não fosse o imóvel objeto de garantia fiduciária, ele poderia ser penhorado por força da natureza da dívida *propter rem*, que adere incondicionalmente ao imóvel que a gerou.

Como, então, segundo os fundamentos do referido precedente, no caso de o imóvel constituir garantia fiduciária, pode, quem detém a propriedade sob condição resolúvel, ostentar maiores direitos que o próprio condômino?

No *obter dictum* do acórdão, colhe-se ainda o entendimento de que os artigos 27, § 8.º da Lei 9514/97 e 1368-B do Código Civil não desoneram o credor fiduciário da dívida *propter rem* do imóvel objeto da garantia, mas apenas dizem quem, por primeiro, deve quitá-la, sem prejuízo de que o credor fiduciário o faça, podendo exercer *a posteriori* o direito de regresso contra o devedor originário, caso pretenda evitar o praxeamento do bem.

Segundo o entendimento do relator, ao se decidir assim, faculta-se ao credor fiduciário, uma vez integrando a lide, pagar a dívida condominial e exercer direito de regresso ou deixar leiloar o bem para, após amortização da dívida, auferir o saldo remanescente para abater do saldo do contrato, remanescendo íntegro o direito de cobrar a diferença ao devedor originário, o mutuário.

Feita essa digressão, volta-se ao caso dos autos. Se é direito do credor



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de dívida *propter rem* a contração do imóvel gerador da dívida, mesmo que sua posse tenha sido transferida ao credor fiduciário em razão de inadimplemento do devedor fiduciante, do mesmo modo pode o credor perseguir o mesmo bem na posse dos devedores fiduciantes, como ocorreu no caso dos autos, recaindo a penhora sobre o bem em si, e não restrito aos direitos oriundos do contrato celebrado entre devedores e Agravante.

Em razão de tanto, a decisão do MM. Juízo a quo deve ser mantida, para se admitir a constrição sobre o próprio imóvel.

Ante ao exposto e pelas razões acima, peço vênias para divergir do entendimento do eminente Relator, para **CONHECER E NEGAR PROVIMENTO** ao recurso.

L. G. Costa Wagner
2º Juiz



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	4	Acórdãos Eletrônicos	ROMOLO RUSSO JUNIOR	29A60ACC
5	8	Declarações de Votos	LUIZ GUILHERME DA COSTA WAGNER JUNIOR	2A92A26C

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 2359172-23.2024.8.26.0000 e o código de confirmação da tabela acima.