



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000430342

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2384205-15.2024.8.26.0000, da Comarca de Campinas, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUA BRANCA, é agravada ADRIANA MOREIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO PROVIDO V.U..***, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

*

VOTO N° : 34.059
AGRAVO N° : 2384205-15.2024.8.26.0000
COMARCA : CAMPINAS - 10ª VARA CÍVEL
AGRAVANTE : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUA BRANCA
AGRAVADOS : ADRIANA MOREIRA
JUIZ : EDUARDO BIGOLIN

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. Execução de Título Extrajudicial. Rateio condominial. DECISÃO que indeferiu o pedido de reconhecimento da preferência do crédito condominial em relação ao crédito fiduciário. INCONFORMISMO do Condomínio exequente deduzido no Recurso. EXAME: Unidade condominial geradora do débito formado pelo rateio das despesas condominiais, que constitui garantia em razão de contrato de financiamento com cláusula de alienação fiduciária. Reconhecimento, contudo, da preferência do crédito condominial sobre o fiduciário em relação a eventual produto da penhora do bem em questão. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão proferida nos autos da Execução de Título Extrajudicial, que o Condomínio agravante moveu contra Adriana Moreira, proferida pelo MM. Juiz “*a quo*” nas fls. 347/348 dos autos principais.

Argumenta o Condomínio agravante, em resumo, que as obrigações condominiais constituem dívida do próprio

bem, de modo que o imóvel é a única garantia para receber seu crédito, além de ter natureza “*propter rem*”; a preferência do débito fiduciário em relação ao condominial prejudica a coletividade; a Matrícula Imobiliária não indica a constituição do devedor fiduciário em mora; a credora fiduciária é solidária na obrigação, considerando que é proprietária resolúvel do unidade geradora da dívida exequenda; deve ser reconhecida a preferência do crédito condominial em relação ao crédito fiduciário (fls. 1/16).

Recebido o Recurso com efeito suspensivo (fl. 42), a agravada e o Banco interessado foram intimados para contraminuta, mas deixaram o prazo fluir em silêncio (fls. 43 e 45).

É o relatório.

Conforme já relatado, cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão proferida nos autos da Execução de Título Extrajudicial, que o Condomínio agravante moveu contra Adriana Moreira, proferida pelo MM. Juiz “*a quo*” nos termos seguintes:

“Vistos. Com todo o respeito, a penhora deferida nestes autos não depende da concordância da Caixa Econômica Federal. Isso porque a constrição recai apenas sobre os direitos que a devedora possui sobre o imóvel e, portanto, não afasta o exercício dos direitos do credor fiduciário resultantes do contrato de alienação fiduciária. Os direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária possuem valor econômico e podem ser penhorados, à luz do art. 835, inciso XII, do CPC, sem que tal medida interfira no direito de propriedade do credor fiduciário. Nesse sentido é o entendimento do C. STJ: PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DIREITOS DO FIDUCIANTE SOBRE BEM

SUBMETIDO A CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. PENHORA. POSSIBILIDADE. 1. A pretensão da Fazenda não consiste na penhora do bem objeto de alienação fiduciária, mas sim dos direitos que o devedor fiduciante possui sobre a coisa. 2. Referida pretensão encontra guarida na jurisprudência deste Tribunal Superior que, ao permitir a penhora dos direitos do devedor fiduciante oriundos do contrato de alienação, não traz como requisito a anuência do credor fiduciário. Precedentes: AgInt no AREsp 644.018/SP, Rel. Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 10/06/2016 ST; AgRg no REsp 1.459.609/RS, de minha relatoria, Segunda Turma, DJe 4/12/2014; STJ, REsp 1.051.642/RS, Rel. Ministra Denise Arruda, Primeira Turma, DJe 2/2/2010; STJ, REsp 910.207/MG, Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, DJ 25/10/2007. 3. Esclarece-se, por oportuno, que a penhora, na espécie, não tem o condão de afastar o exercício dos direitos do credor fiduciário resultantes do contrato de alienação fiduciária, pois, do contrário, estaríamos a permitir a ingerência na relação contratual sem lei que o estabeleça. Até porque os direitos do devedor fiduciante, objeto da penhora, subsistirão na medida e na proporção que cumprir com suas obrigações oriundas do contrato de alienação fiduciária. 4. Recurso especial provido. (REsp 1697645/MG, Rel. Ministro OG FERNANDES, SEGUNDA TURMA, julgado em 19/04/2018, DJe 25/04/2018) Além disso, como credora fiduciária, a instituição financeira tem preferência no recebimento do crédito. Ao exequente caberá apenas eventual saldo decorrente da alienação judicial do bem, não havendo que se falar em prejuízo ao banco. Portanto, mantenho a constrição dos direitos sobre a unidade imobiliária. Não tendo notícias do mencionado acordo, ao exequente, para que efetue o depósito dos honorários periciais, a fim de que seja dada continuidade à avaliação. Intime-se o perito via Portal Auxiliares da Justiça. Int.” (“Sic”, fls. 347/348 dos autos principais).

Embora o entendimento do MM. Juiz “a quo”,
a r. decisão agravada comporta a pretendida reforma.

Com efeito, tratando-se de imóvel dado em

garantia ao cumprimento de contrato de financiamento firmado com pacto acessório de alienação fiduciária, o devedor fiduciante possui apenas a posse direta do bem objeto da contratação, enquanto a propriedade resolúvel do imóvel pertence ao credor fiduciário, “*ex vi*” do artigo 22, “*caput*”, da Lei nº 9.514/1997 (“*A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel*”). Essa situação perdura até a integral quitação do contrato de financiamento, ocasião em que resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel (v. artigo 25, “*caput*”, da Lei nº 9.514/1997).

Demais, embora não admitida a penhora sobre bem imóvel pertencente ao credor fiduciário, o Condomínio pode valer-se da penhora dos direitos que o condômino inadimplente, na condição de devedor fiduciante, possui sobre o contrato de financiamento para a satisfação de seu crédito. Aliás, essa penhora está prevista expressamente no artigo 835, inciso XII, do Código de Processo Civil.

Assim, considerando a natureza “*propter rem*” da obrigação condominial, que se destina à própria conservação e manutenção do imóvel, há preferência do crédito condominial sobre o crédito fiduciário quanto a eventual produto da penhora desses direitos (v. REsp nº 208.896/RS).

A propósito, eis a Jurisprudência:

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Despesas Condominiais

Relator(a): Celina Dietrich Trigueiros

Comarca: Cotia

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 29/05/2024

Data de publicação: 29/05/2024

Ementa: AGRADO DE INSTRUMENTO. ***Alienação fiduciária de bem imóvel. Decisão que defere a penhora dos direitos do devedor fiduciante sobre o imóvel. Inconformismo do condomínio. Alegação de necessidade de penhora do imóvel diante de sua natureza "propter rem". Desacolhimento. Produto da arrematação que se destina ao pagamento do débito condominial que goza de preferência. O imóvel não pode ser atingido pela penhora, eis que a propriedade resolúvel foi transferida para a instituição financeira credora fiduciária, nos termos do art. 22 da Lei nº 9.514/1997. Eventual arrematante substituirá o devedor fiduciante, assumindo as obrigações e encargos que decorrem do financiamento. Considerando-se a natureza "propter rem" das despesas condominiais, deve ser observada a preferência do crédito oriundo dessas despesas sobre o crédito hipotecário, ou decorrente de alienação fiduciária em garantia, segundo entendimento oriundo da jurisprudência desta E. Corte e a Súmula 478 do STJ. Manutenção da decisão combatida. RECURSO IMPROVIDO.***

2248628-02.2023.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Despesas Condominiais

Relator(a): Luis Roberto Reuter Torro

Comarca: Sumaré

Órgão julgador: 27ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 29/02/2024

Data de publicação: 29/02/2024

Ementa: Agravo de Instrumento. Ação de execução de título extrajudicial. ***A preferência é do crédito condominial. Natureza propter rem. A preferência de direito material prepondera sobre a preferência de direito processual, de forma que não é relevante, na espécie, que a penhora promovida pelo banco seja anterior àquela promovida pelo condomínio exequente. O produto da alienação judicial da coisa deve prestar-se sucessivamente à satisfação do crédito condominial e o saldo remanescente, ao repasse para os titulares do direito, concorrendo a credora fiduciária na medida das responsabilidades decorrentes do contrato de alienação fiduciária ainda existentes. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO.***

2175264-60.2024.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Despesas Condominiais

Relator(a): Ana Lucia Romanhole Martucci

Comarca: Votorantim

Órgão julgador: 33ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 29/07/2024

Data de publicação: 29/07/2024

Ementa: Agravo de instrumento. Ação de execução de título extrajudicial (verbas condominiais). ***Decisão que deferiu o pedido de alienação judicial do imóvel, com determinação de que o valor da arrematação não seja inferior ao saldo devedor do contrato, e ressaltando a preferência do credor hipotecário/fiduciário no levantamento do valor. Insurgência do exequente.***

*Cabimento. Imóvel não atingido pela penhora, mas apenas os direitos da parte executada, com garantia de alienação fiduciária. Eventual arrematante que substituirá o devedor fiduciante (executado), assumindo as obrigações e encargos que decorrem do financiamento. Execução que se processa no interesse do credor e preferência do crédito condominial que não podem ser desconsiderados. Leilão que deve ser deferido, afastando a exigência de que eventual arrematação somente se efetive por valor suficiente para quitação do débito contratual decorrente da alienação fiduciária. **Verba de condomínio, ademais, que configura obrigação de caráter propter rem e se presta justamente a manter o imóvel, devendo ser paga com preferência ao crédito hipotecário e, também, ao derivado de alienação fiduciária em garantia. Enunciado da Súmula nº 478 do STJ. Precedentes deste E. TJSP. Decisão reformada. Recurso provido.***

2157134-22.2024.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Despesas Condominiais

Relator(a): Pedro Baccarat

Comarca: Bauru

Órgão julgador: 36ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 17/07/2024

Data de publicação: 17/07/2024

*Ementa: Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença de crédito condominial. Imóvel alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal. Penhora dos direitos pertencentes aos devedores fiduciantes. Sub-rogação do eventual arrematante nos direitos e obrigações do devedor fiduciante. **Preferência do crédito condominial ao fiduciário reconhecida. Recurso desprovido.***

2131908-15.2024.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Despesas Condominiais

Relator(a): Mário Daccache

Comarca: Botucatu

Órgão julgador: 29ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 23/07/2024

Data de publicação: 23/07/2024

*Ementa: Execução de título extrajudicial -Contribuições condominiais - **Penhora de direitos sobre o imóvel gerador da dívida, gravado com alienação fiduciária - Preferência do crédito oriundo das despesas condominiais sobre o crédito da Instituição Financeira - Entendimento de acordo com precedentes deste Tribunal - Súmula 478 do Superior Tribunal de Justiça aplicada por analogia - Decisão reformada – Agravo provido.***

Impõe-se, pois, o acolhimento do Recurso para reconhecer o direito de preferência do crédito condominial sobre o fiduciário quanto a eventual produto da penhora desses direitos sobre o imóvel.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante do exposto, dá-se provimento ao
Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora