



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
32ª Câmara de Direito Privado

**Registro: 2025.0000439105**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018317-05.2021.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que é apelante CONDOMÍNIO PARQUE PÉROLA DO ORIENTE, é apelado BANCO DO BRASIL S/A.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 32ª 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 CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente), MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

**CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
32ª Câmara de Direito Privado

Voto nº 28.446

Apelação nº: 1018317-05.2021.8.26.0451

Comarca de Piracicaba – 1ª Vara Cível

Apelante: Condomínio Parque Pérola do Oriente

Apelado: Banco do Brasil S/A

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA RELATIVO A ENCARGOS CONDOMINIAIS INADIMPLIDOS – Acolhimento de embargos de terceiro opostos por credor fiduciário, para impedimento da alienação do próprio imóvel gravado com alienação fiduciária, permitindo-se somente a alienação de direitos – Recurso do condomínio – Obrigação “propter rem” – Possibilidade de constrição do próprio imóvel do devedor, de acordo com precedentes deste Tribunal e do STJ – Rejeição dos embargos de terceiro – Recurso provido.

Embargos de terceiro opostos pelo Banco do Brasil S/A foram acolhidos na r. sentença proferida a fl. 283 e seguintes, para excluir penhora sobre imóvel e determinar a limitação desta aos direitos do executado quanto ao bem, lançada a certidão nos autos do cumprimento de sentença. O embargado foi condenado nos encargos sucumbenciais.

Superados embargos declaratórios, o Condomínio Parque Pérola do Oriente recorre para modificação desse resultado, com os seguintes argumentos: (a) deve prevalecer aqui a obrigação “propter rem”, pois o cumprimento de sentença se dá sobre taxas condominiais não pagas, estando o devedor fiduciário inadimplente; (b) a jurisprudência já mudou o seu entendimento neste tema, tanto no Tribunal de Justiça de São Paulo, como no STJ, com base no disposto no art. 1.345 do Código Civil, permitindo a constrição sobre o próprio bem; (c) não se justifica a condenação da recorrente em honorários de advogado, em valor

exorbitante, cabendo uma fixação por equidade.

Recurso tempestivo, isento de preparo e contrariado.

Este o relatório, adotado, no mais, o da sentença.

O apelo comporta provimento, pois realmente o entendimento pretoriano mais atual tem admitido, nestes casos de dívidas condominiais, dada a sua importância social, a penhora do próprio bem dado em garantia de alienação fiduciária.

Esta solução se afigura mais adequada para que a dívida de natureza “propter rem” seja satisfeita, ainda mais em cumprimento de sentença em que já está presente o credor fiduciário, como neste caso.

Neste sentido, os precedentes apresentados nas razões recursais, valendo aqui a transcrição da ementa do REsp 2.059.278/SC:

*"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 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." (REsp n. 2.059.278/SC, relator Ministro MARCO BUZZI, relator para acórdão Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 23/5/2023, DJe de 12/9/2023)*

Os embargos de terceiros são julgados improcedentes,



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
32ª Câmara de Direito Privado

com inversão dos ônus sucumbenciais.

Dá-se provimento ao apelo.

Caio Marcelo Mendes de Oliveira

Relator

(assinatura digital)