Registro: 2017.0000989647

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2212361-41.2017.8.26.0000, da Comarca de Barueri, em que é agravante CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALPHAVIEW BAIRRO PRIVATIVO, é agravada CARLA AUGAITS.

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. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente), NESTOR DUARTE E CRISTINA ZUCCHI.

São Paulo, 19 de dezembro de 2017.

Gomes Varjão
Relator
Assinatura Eletrônica

Comarca: **BARUERI – 1ª VARA CÍVEL**

Agravante: **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALPHAVIEW**

Agravada: **CARLA AUGATIS**

MM. Juiz Prolator: **Bruno Paes Straforini**

VOTO Nº 30.429

Ação de cobrança de despesas condominiais em fase de cumprimento de sentença. Penhora de imóvel alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal. Possibilidade, por se tratar de obrigação *propter rem*. Os interesses da coletividade condominial prevalecem sobre os interesses da instituição financeira, dada a necessidade de manutenção do seu equilíbrio econômico e da copropriedade.

Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento tirado contra decisão que, em ação de cobrança de despesas condominiais em fase de cumprimento de sentença, indeferiu pedido de penhora de direitos que a devedora possui sobre imóvel dado em garantia fiduciária.

Alega o agravante que a dívida é *propter rem*, ou seja, está vinculada ao bem. Aduz que os termos em que a penhora foi deferida inviabiliza a alienação da unidade e dificulta excessivamente a satisfação do crédito em questão. Argumenta que é condomínio residencial e que a massa condominial vem suportando o peso da inadimplência, há muito tempo. Por isso, requer a reforma da r. decisão agravada.

Recebido o recurso no efeito suspensivo, não houve a apresentação de contraminuta (fl. 209).

É o relatório.

Cuida-se de ação de cobrança de despesas condominiais da unidade nº 61, do condomínio agravante, em fase de cumprimento de sentença, em razão do descumprimento do acordo celebrado pelas partes.

As despesas de condomínio constituem obrigações *propter rem*, ou seja, vinculam a dívida à própria unidade condominial, constituindo esta a principal garantia de adimplemento do débito. Em outras palavras, o débito condominial acompanha o bem independente de quem seja o titular do domínio ou detenha a posse.

Nesse contexto, está evidente que inexiste óbice para a penhora da unidade, e não apenas dos eventuais direitos que a devedora possua em razão da operação de crédito que o imóvel garante.

Acrescente-se que os interesses da coletividade condominial prevalecem sobre os interesses da instituição bancária, a fim de se possibilitar a manutenção do próprio condomínio, não havendo qualquer irregularidade na constrição em questão, ainda que tenha ocorrido a referida alienação fiduciária. Entendimento contrário implicaria o desequilíbrio econômico do caixa condominial.

Assim, em caso de alienação da unidade autônoma, o adquirente responde pelas despesas que não foram pagas pelo alienante. É o que preceitua o art. 1.345 do CC, *in verbis: "o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios".*

Acerca do tema, confiram-se as ementas dos seguintes julgados desta Corte:

> Processual civil. Ação de cobrança de despesas condominiais. Fase de cumprimento de sentença. Decisão que deferiu a penhora dos direitos do devedor e não sobre o imóvel alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal. Pretensão à reforma

manifestada pelo condomínio credor. Entendimento no sentido que se cuida, aqui, de execução de crédito do condomínio, que é garantido pela própria unidade autônoma (obrigação *propter rem*), não afastando a possibilidade de penhora o fato do imóvel ter sido objeto de alienação fiduciária, nos termos da fundamentação. AGRAVO PROVIDO.
(Agravo de Instrumento nº 2131054-65.2017.8.26.0000; Rel. Des. MOURÃO NETO, j. 08/08/2017).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Despesas condominiais – Cumprimento de sentença - Penhora do próprio imóvel alienado fiduciariamente - Possibilidade – Dívida *'propter rem'* – Taxas condominiais necessárias à conservação do imóvel – Decisão reformada - Recurso provido.
(Agravo de Instrumento nº 2224023-36.2016.8.26.0000, Rel. Des. LUIS FERNANDO NISHI, j. 16/03/2017).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO DE ACORDO DESCUMPRIDO. INDEFERIMENTO DE PEDIDO DE PENHORA DE UNIDADE CONDOMINIAL, OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. NATUREZA *PROPTER REM* DA OBRIGAÇÃO. PREVALÊNCIA DOS INTERESSES DA MASSA CONDOMINIAL SOBRE OS DO AGENTE FINANCEIRO. DESARRAZOADO OBRIGAR OS DEMAIS CONDÔMINOS A ARCAR COM AS DESPESAS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DO BEM ALIENADO FIDUCIARIAMENTE EM FAVOR DO CREDOR FIDUCIÁRIO. PENHORA DETERMINADA. DECISÃO AGRAVADA REFORMADA. Agravo de instrumento provido.
(Agravo de Instrumento nº 2224965-05.2015.8.26.0000, Relª. Desª. CRISTINA ZUCCHI, j. 25/11/2015).

Ante o exposto, dou provimento ao recurso para reformar a r. decisão agravada e deferir o pedido de penhora do imóvel.

É meu voto.

Des. GOMES VARJÃO

Relator