Registro: 2017.0000704639

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2167565-62.2017.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMINÍO START LIFE, é agravado SANDRO ROGERIO RIBEIRO.

ACORDAM, em 33ª 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 Exmos. Desembargadores SÁ MOREIRA DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), LUIZ EURICO E MARIO A. SILVEIRA.

São Paulo, 18 de setembro de 2017.

Sá Duarte
RELATOR
Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2167565-62.2017.8.26.0000
COMARCA: SÃO PAULO – F. R. JABAQUARA
AGRAVANTE: CONDOMÍNIO START LIFE
AGRAVADO: SANDRO ROGERIO RIBEIRO
INTERESSADA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
VOTO Nº 34.082

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Despesas de condomínio – Penhora da unidade condominial, dada em alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal – Admissibilidade, em conta a natureza *propter rem* da obrigação – Necessidade, tão somente, de se cientificar o credor fiduciário, na forma estabelecida pelo inciso V, do artigo 889, do Código de Processo Civil – Agravo de instrumento provido.

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão que, em sede de execução de título extrajudicial (despesas de condomínio), indeferiu o pedido do credor de penhora da unidade condominial geradora da dívida, porque referido bem foi alienado fiduciariamente em favor da Caixa Econômica Federal.

Afirma o agravante que o débito objeto da execução tem natureza *propter rem*, porém, a decisão agravada retira a efetividade que a lei garante ao crédito privilegiado, dada a característica mencionada. Argumenta que a alienação fiduciária não impede a penhora do imóvel, pagando-se, com o fruto da alienação, ambos os credores. Aduz que o imóvel responde pela dívida, independente de quem tenha a titularidade, devendo o Judiciário garantir esse

meio de satisfação do débito, certo que negar a penhora sobre o bem garantidor da dívida é negar a tutela jurisdicional. Acentua que o artigo 1.345, do Código Civil, determina que o adquirente da unidade responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, inexistindo, portanto, dúvida de que o débito condominial acompanha ao coisa. Acrescenta que o pagamento das taxas condominiais se insere no dever de preservação do imóvel, de modo que aquele que zela pela conservação da coisa deve ser ressarcido, respondendo o bem pelas despesas efetuadas em seu benefício. Ressalta que a Caixa Econômica Federal terá ciência e acompanhará os atos processuais, podendo se utilizar dos meios processuais cabíveis, inclusive quitar o débito, se assim entender, pois terá direito ao regresso. Sustenta que o crédito condominial prefere a qualquer outro. Pondera que à Caixa Econômica Federal pertencerá a obrigação de pagamento das cotas condominiais, na qualidade de sucessora do anterior proprietário, sendo certo que, se o agravado não adimplir a dívida e esta persistir ao longo da vigência do contrato de alienação fiduciária, ocorrerá o perecimento do bem, pois a dívida poderá superar o seu valor, arcando o condomínio com o prejuízo. Requer o provimento do recurso para o fim de determinar a penhora da unidade condominial.

O pedido de antecipação da tutela recursal foi indeferido.

Não foi determinada a intimação do agravado para apresentar contraminuta porque ele não ingressou no processo principal.

É o relatório.

O agravo merece provimento.

Com efeito, dada a natureza da obrigação a ser satisfeita – *propter rem* – é certo que a própria unidade condominial geradora da dívida pode ser penhorada para sua satisfação.

A única cautela exigível na espécie é que o credor fiduciário seja previamente cientificado da alienação, como preconizado pelo inciso V, do artigo 889, do Código de Processo Civil.

Isto posto, voto pelo provimento do recurso para deferir a penhora da unidade condominial devedora, observada a providência prevista no inciso V, do artigo 889, do Código de Processo Civil, antes da alienação judicial.

SÁ DUARTE
Relator