

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

5ª VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saad, 1010, Sala 119 e 121, Nova Ribeirânia - CEP 14096-570, Fone: (16) 3238-8051, Ribeirão Preto-SP - E-mail:

upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1013411-64.2022.8.26.0506**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condominio Parque Residence**
 Executado: **Leandro Dias de Souza Blhum e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MAYRA CALLEGARI GOMES DE ALMEIDA**

Vistos.

Em modificação ao entendimento desta magistrada, verifico a possibilidade jurídica de penhora integral do imóvel, em contraposição à mera constrição dos direitos do devedor, na medida em que a unidade autônoma constitui objeto de alienação fiduciária em garantia.

Sobre o tema, restava estabelecida divergência jurisprudencial, inclusive no âmbito do Colendo Superior Tribunal de Justiça, acerca da viabilidade ou não da incidência da penhora sobre a propriedade do bem, ou tão somente sobre os direitos do devedor fiduciante, enquanto mantida sua condição de possuidor direto do bem.

A controvérsia mostra-se de tal magnitude que a matéria encontra-se submetida ao regime de Recurso Repetitivo, sob o Tema 1.266, cuja tese afetada consiste em "Definir se é possível penhorar o imóvel alienado fiduciariamente em decorrência de dívida condominial", com a ressalva expressa de que não se aplique a suspensão do trâmite dos processos pendentes.

Não obstante a pendência da decisão definitiva, o Colendo Superior Tribunal de Justiça tem se manifestado de forma consistente e favorável à possibilidade da penhora integral do imóvel, ainda que não tenha ocorrido a consolidação da posse, conforme se depreende dos julgados recentes tanto do C. STJ quanto do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Colaciona-se, a título exemplificativo, o seguinte precedente: "CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NATUREZA PROPTER REM DO DÉBITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. 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 jurídica propter rem da dívida condominial, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002. (...)" (AgInt no REsp n. 2.143.818/SC, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 14/4/2025, DJe de 25/4/2025).

De igual modo, o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo tem se posicionado no mesmo sentido: *"Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Despesas condominiais. Decisão que determinou que a penhora recaísse sobre os direitos aquisitivos sobre o imóvel. Possibilidade da penhora da própria unidade devedora ainda que seja objeto de garantia de alienação fiduciária. Natureza propter rem da obrigação. Observada a necessidade de intimação do credor fiduciário. Decisão reformada. Recurso provido."*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

5ª VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saad, 1010, Sala 119 e 121, Nova Ribeirânia - CEP 14096-570, Fone: (16) 3238-8051, Ribeirão Preto-SP - E-mail:

upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

(TJSP; Agravo de Instrumento 2149702-15.2025.8.26.0000; Relatora Ana Lucia Romanhole Martucci; 33ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 29/05/2025).

Os precedentes jurisprudenciais supramencionados reconhecem inequivocamente que a natureza jurídica propter rem do débito condominial adere ao bem imóvel independentemente da figura do titular formal do domínio ou da existência de gravame fiduciário, porquanto possui como fato gerador a própria existência do vínculo jurídico do imóvel à estrutura condominial e, conseqüentemente, acompanha o bem, atingindo-o com eficácia plena, independentemente de quem seja o proprietário ou o possuidor direto.

Tal entendimento harmoniza-se com os princípios jurídicos que regem a matéria e encontra amparo no ordenamento jurídico pátrio, razão pela qual este Juízo o adota integralmente.

Destarte, considerando-se que a dívida objeto da presente execução decorre do inadimplemento de cotas condominiais referentes ao imóvel em questão, revela-se plenamente admissível a constrição direta e integral do imóvel para satisfação do débito condominial.

Faz-se necessário, contudo, que se observe rigorosamente a formalidade essencial de intimação do credor fiduciário, em conformidade com o disposto no artigo 889, inciso V, do Código de Processo Civil, conferindo-lhe a oportunidade de quitar o débito executado para evitar o praxeamento do imóvel – hipótese em que se sub-rogará nos direitos do exequente – e/ou resguardar eventuais direitos para recebimento de saldo remanescente, mediante indicação do valor do débito fiduciário para constar no respectivo edital, após a quitação integral do débito condominial.

Estabelece-se, desde logo, que na eventualidade de o produto da alienação judicial revelar-se insuficiente para o pagamento integral tanto do débito executado quanto do débito fiduciário, o arrematante substituirá o devedor fiduciante, prescindindo de concordância do credor fiduciário, com a conseqüente assunção dos débitos decorrentes do contrato de financiamento, circunstância que deverá constar expressamente no edital de leilão.

Sobre a matéria, pronunciou-se o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: "(...) Possibilidade de substituição do devedor fiduciante pelo arrematante no contrato junto à credora fiduciária, independentemente de sua anuência. Obrigação de pagar as parcelas do financiamento que não possui natureza personalíssima. (...)" (TJSP; Agravo Interno Cível 2113067-35.2025.8.26.0000; Relator Pedro Baccarat; 36ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 23/06/2025).

Ante o exposto, **CONVERTO A PENHORA DE DIREITOS EM PENHORA INTEGRAL DO IMÓVEL**, oficiando -se ao Cartório de Registro Competente para averbação.

No mais, intime-se credor fiduciário para, no prazo de quinze dias, manifestar interesse em quitar o débito executado, a fim de evitar o praxeamento do imóvel – situação em que se sub-rogará nos direitos do exequente –, bem como para resguardar eventuais direitos ao recebimento de saldo remanescente após a quitação integral do débito executado, devendo indicar o valor de seu crédito fiduciário para constar no edital de leilão.

Mantenho a avaliação do imóvel.

A fixação dos honorários periciais encontra amparo no artigo 95 do Código de Processo Civil, que estabelece que cada parte adiantará a remuneração do assistente técnico que houver indicado, sendo a do perito adiantada pela parte que houver requerido a perícia ou rateada quando a perícia for determinada de ofício ou requerida por ambas as partes.

O parágrafo primeiro do referido dispositivo legal determina que o juiz fixará o valor dos honorários do perito, considerando a complexidade do objeto da perícia, o local onde será realizada, a qualificação do profissional e o tempo necessário para sua realização, devendo o valor



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

5ª VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saad, 1010, Sala 119 e 121, Nova Ribeirânia - CEP 14096-570, Fone: (16) 3238-8051, Ribeirão Preto-SP - E-mail:

upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ser razoável.

No caso em exame, a proposta apresentada pelo perito judicial mostra-se condizente com a complexidade do trabalho a ser desenvolvido, considerando a natureza técnica da matéria objeto da perícia e a necessidade de análise pormenorizada dos elementos fáticos controvertidos.

O valor sugerido pelo *expert* encontra-se em consonância com os parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade que devem nortear a fixação da remuneração pericial, não se revelando excessivo diante da especialização técnica exigida para a elaboração do laudo pericial.

Cumprir observar que a remuneração do perito deve guardar correspondência com a importância do trabalho para o deslinde da controvérsia, bem como com o grau de dificuldade e o tempo necessário para sua realização. A proposta apresentada atende a tais critérios, revelando-se adequada às circunstâncias do caso concreto.

A qualificação técnica do profissional nomeado, aliada à sua experiência na área específica objeto da perícia, justifica a remuneração proposta, que se situa dentro dos patamares usuais para trabalhos de similar complexidade.

Ante o exposto, considerando a razoabilidade da proposta apresentada e sua adequação aos parâmetros legais estabelecidos no artigo 95, §1º, do Código de Processo Civil, **HOMOLOGO** os honorários periciais no valor proposto pelo *expert*, no valor de R\$ 3.000,00.

Intime-se o exequente para promover o recolhimento dos honorários periciais, no prazo de 15 (quinze) dias.

Int.

Obs: atendem-se os advogados, quando dos petições, para a UTILIZAÇÃO DAS NOMENCLATURAS E CÓDIGOS CORRETOS, a fim de se garantir maior celeridade na tramitação e apreciação prioritária de pedidos, mormente os urgentes.

Ribeirão Preto, 23 de outubro de 2025.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

5ª VARA CÍVEL

Rua Alice Alem Saad, 1010, Sala 119 e 121, Nova Ribeirânia - CEP
14096-570, Fone: (16) 3238-8051, Ribeirão Preto-SP - E-mail:

upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**