

**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 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8051 - E-mail: upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1066058-65.2024.8.26.0506**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Parque Rosário do Sul**
 Executado: **João Luis Santos de Jesus**

Vistos.

Cuida-se de execução de débito de despesas condominiais. Requer o exequente a constrição judicial do bem imóvel vinculado à obrigação *propter rem*, o qual se encontra onerado por alienação fiduciária em garantia em favor de terceiro estranho à relação processual (Banco Bradesco S/A).

No que concerne à possibilidade jurídica de penhora integral do imóvel, em contraposição à mera constrição dos direitos do devedor, cumpre destacar que, na hipótese específica de unidade autônoma constituir objeto de alienação fiduciária em garantia, 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).


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 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8051 - E-mail: upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

De igual modo, o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo tem se posicionado no mesmo sentido: *"Agravado 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."* (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).

**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 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8051 - E-mail: upj5a8cvribpreto@tjsp.jus.br

Ante o exposto **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. **Providencie o credor o recolhimento das despesas postais para intimação.**

Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 164.994 do 2º Cartório de Registro de Imóveis local (fls. 149/152).

Considero aperfeiçoada a penhora, de pleno direito, com esta decisão, servindo a presente, assinada digitalmente, como termo de constrição.

Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade.

Providencie a serventia a averbação da penhora, nos termos dos arts. 233 a 236 das NSCGJ, pelo sistema ARISP, cabendo ao patrono da parte exequente informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida.

Registre-se que a utilização do sistema on line não exime o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas.

Intime-se o executado acerca da penhora, bem como do prazo de impugnação/embargos, observando-se o último endereço cadastrado nos autos. **Providencie parte credora o recolhimento das despesas de intimação.**

Providencie-se, ainda, a intimação pessoal de eventual cônjuge e demais pessoas previstas no art. 799, do Código de Processo Civil.

Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal, comprovando nos autos.

Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação.

Ribeirão Preto, 26 de setembro de 2025.

MAYRA CALLEGARI GOMES DE ALMEIDA

Juiz de Direito

[assinatura digital]