



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO  
Seção de Direito Privado  
31ª Câmara

1

**Registro: 2019.0000530023**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2133828-97.2019.8.26.0000, da Comarca de Sertãozinho, em que é agravante CONDOMINIO DO RESIDENCIAL ARAGAO II, é agravada MARIA DO ROSARIO LOPES DE ARAÚJO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FRANCISCO CASCONI (Presidente) e PAULO AYROSA.

São Paulo, 4 de julho de 2019.

Assinatura Eletrônica  
**ADILSON DE ARAUJO**  
**RELATOR**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO  
Seção de Direito Privado  
31ª Câmara

2

**Agravo de Instrumento nº 2133828-97.2019.8.26.0000 (DIGITAL)**  
**Comarca :** Sertãozinho - 2ª Vara Cível  
**Juiz(a) :** Marcelo Asdrúbal Augusto Gama  
**Agravante :** CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGÃO II (exequente)  
**Agravada :** MARIA DO ROSÁRIO LOPES DE ARAÚJO (executada)

**Voto nº 29.027**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (DESPESAS CONDOMINIAIS). PENHORA DE IMÓVEL CUJO PROPRIETÁRIO FIDUCIÁRIO NÃO INTEGRA A LIDE. IMPOSSIBILIDADE. CABÍVEL PENHORA DOS DIREITOS DO DEVEDOR SOBRE O BEM IMÓVEL GERADOR DA DESPESA CONDOMINIAL E OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. INTELIGÊNCIA DO ART. 835, XII, DO CPC/2015. RECURSO IMPROVIDO.** 1.- *Se o proprietário fiduciário não integra a lide, não há razão para que seu bem imóvel seja atingido pela penhora, sob pena de violação aos princípios constitucionais do contraditório, ampla defesa e devido processo legal, extrapolando os limites subjetivos da demanda.* 2.- *Todavia, é cabível a penhora sobre os direitos do devedor em razão de despesas condominiais a que deu causa, ainda que se trate de imóvel alienado fiduciariamente, conforme autorização do art. 835, XII, do CPC/2015, já requerido pelo exequente e deferido pelo douto Magistrado.*

Cuida-se de agravo de instrumento interposto por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ARAGÃO II** da decisão reproduzida as fls. 33, proferida nos autos da ação de execução de título extrajudicial (despesas condominiais), movida em face de **MARIA DO ROSÁRIO LOPES DE ARAÚJO**, que indeferiu a penhora do imóvel objeto de garantia fiduciária.

Sustenta o agravante, em síntese, que o fato de o imóvel estar alienado fiduciariamente não impede a sua



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO  
Seção de Direito Privado  
31ª Câmara

3

penhora, conforme interpretação do art. 1.345 do CC. Diz que *“a obrigação de contribuir com o custeio das despesas condominiais é do proprietário de cada unidade, pelo fato de ostentar tal condição, uma vez que a taxa de condomínio possui natureza de obrigação propter rem, ou seja, o proprietário do bem responde pela dívida em razão do domínio, e esta responsabilidade alcança, inclusive, as parcelas anteriores à aquisição”*. Ademais, *“conforme entendimento jurisprudencial, o crédito decorrente de taxa condominial, por sua natureza propter rem, prefere inclusive aos créditos decorrentes de garantia real como a hipoteca, o mesmo ocorrendo em relação à alienação fiduciária e, sendo cabível a penhora do imóvel para quitação do débito, consoante previsão da Súmula nº 478 do Superior Tribunal de Justiça”*. Pugna pela concessão de efeito ativo e, ao final, pelo provimento do agravo de instrumento (fls. 01/08).

Não foi concedida a antecipação da tutela recursal pedida (fls. 38).

**É o relatório.**

O presente recurso tem origem em ação de execução de título extrajudicial relativo a débitos condominiais, ajuizada em face de MARIA DO ROSÁRIO LOPES DE ARAÚJO, na qual foi indeferida a penhora do imóvel.

Ora, em que pese o inconformismo do agravante, a decisão ora agravada não comporta modificação.

É que, no caso, constata-se que a unidade condominial geradora do débito foi objeto de alienação fiduciária à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL para garantia de pagamento da dívida oriunda de financiamento imobiliário, fato atestado na Matrícula imobiliária,



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO  
Seção de Direito Privado  
31ª Câmara

4

acostada às fls. 21/23 deste instrumento.

A executada ostenta a condição de mera detentora de direitos que recaem sobre a unidade, em razão do contrato de financiamento firmado com a instituição financeira, pelo qual passou a ser ter a posse direta do bem em debate.

Não se afigura cabível a constrição sobre tal imóvel, sobretudo, porque a credora fiduciária não figura no polo passivo da ação de execução das despesas condominiais, e a penhora do imóvel de sua titularidade violaria o princípio do devido processo legal, extrapolando os limites subjetivos da lide.

Acerca do tema, em questão envolvendo bem que não integra o patrimônio do devedor, por força de alienação fiduciária em garantia, assim decidiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça (STJ):

“PROCESSUAL CIVIL. PENHORA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONTRATO. DIREITOS. POSSIBILIDADE. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 655, XI, DO CPC. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO. 1. “O bem alienado fiduciariamente, por não integrar o patrimônio do devedor, não pode ser objeto de penhora. Nada impede, contudo, que os direitos do devedor fiduciante oriundos do contrato sejam constritos.” (REsp 679821/DF, Rel. Min. Felix Fisher, Quinta Turma, unânime, DJ 17/12/2004 p. 594) 2. Recurso especial conhecido e provido.” (REsp 1171341/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 06/12/2011, DJe 14/12/2011);

“PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA. POSSIBILIDADE. 1. Não é viável a penhora sobre bens garantidos por alienação fiduciária, já que não pertencem ao devedor-executado, que é apenas possuidor, com responsabilidade de depositário, mas à instituição financeira que realizou a operação de



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO  
Seção de Direito Privado  
31ª Câmara

5

financiamento. Entretanto é possível recair a constrição executiva sobre os direitos detidos pelo executado no respectivo contrato. Precedentes. (...) 3. Recurso especial provido.” (REsp 910.207/MG, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 09/10/2007, DJ 25/10/2007, p. 159)

Outro não é o entendimento deste

Egrégio Tribunal:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA DE IMÓVEL CUJO PROPRIETÁRIO FIDUCIÁRIO NÃO PARTICIPOU DA AÇÃO DE CONHECIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. CABÍVEL PENHORA DOS DIREITOS DO DEVEDOR SOBRE O BEM IMÓVEL GERADOR DA DESPESA CONDOMINIAL E OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. INTELIGÊNCIA DO ART. 835, XII, DO CPC/2015. RECURSO PROVIDO. 1.- A sentença condenatória deve alcançar somente as partes da relação processual, respeitando os limites subjetivos da coisa julgada material. Assim, se o proprietário fiduciário não integrou a lide na fase cognitiva, não há razão para que seu bem imóvel seja atingido, agora, na fase executiva, sob pena de violação à coisa julgada material e aos princípios constitucionais do contraditório, ampla defesa e devido processo legal. 2.- Todavia, é cabível a penhora sobre os direitos do devedor em razão de despesas condominiais a que deu causa, ainda que se trate de imóvel alienado fiduciariamente, conforme autorização do art. 835, XII, do CPC/2015” (TJSP; Agravo de Instrumento 2045437-06.2018.8.26.0000; Relator (a): Adilson de Araujo; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 2ª Vara da Família e das Sucessões; Data do Julgamento: 16/04/2018; Data de Registro: 16/04/2018).

“Despesas condominiais - Ação de cobrança - Fase de cumprimento de sentença - Decisão que acolheu a impugnação da credora fiduciária imobiliária e determinou o levantamento da penhora, permitindo que a constrição recaia apenas sobre os direitos do executado e não sobre o imóvel Manutenção - Necessidade - Réu que é mero titular de direito - Bem que ainda não integra o patrimônio do devedor - Precedentes. Recurso desprovido.” (Agravo de Instrumento nº 2240318-51.2016.8.26.0000, Relator(a): MARCOS RAMOS; Comarca: Santos;



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO  
Seção de Direito Privado  
31ª Câmara

6

Órgão julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 08/03/2017; Data de registro: 09/03/2017).

“Agravo de instrumento. Cobrança de despesas condominiais. Penhora dos direitos da executada sobre o imóvel. Exequente que pretende ampliar o objeto da constrição para que atinja o próprio bem. Inadmissibilidade. Bem cuja propriedade não pertence a executada, posto que foi alienado fiduciariamente à instituição financeira que não figurou no polo passivo da ação de conhecimento. Precedentes jurisprudenciais. Pedido de ampliação indeferido. Recurso improvido.” (Agravo de Instrumento nº 2229205-03.2016.8.26.0000, Relator(a): RUY COPPOLA; Comarca: Sorocaba; Órgão julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 01/12/2016; Data de registro: 01/12/2016);

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - DESPESAS CONDOMINIAIS - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - PENHORA DE IMÓVEL GRAVADO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Credor fiduciante que não integrou o polo passivo na ação cognitiva, além disso, detendo a propriedade resolúvel e não a posse direta da unidade condominial, assim não podendo responder pela dívida contraída pelos executados - Todavia, faz-se possível a penhora dos direitos que os executados condôminos possuem sobre o imóvel gravado por alienação fiduciária - Inteligência do artigo 1368-B do Código Civil - Precedentes jurisprudenciais - Observe-se que do auto de penhora a ser lavrado deverão ser regularmente intimados os executados e o credor fiduciante, prosseguindo-se o feito em seus ulteriores termos - Agravo provido, com observação.” (Agravo de Instrumento nº 2092376-15.2016.8.26.0000, Relator(a): ANTONIO TADEU OTTONI; Comarca: Mogi das Cruzes; Órgão julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 26/08/2016; Data de registro: 26/08/2016).

“Agravo de Instrumento. Ação de cobrança de despesas condominiais em fase de cumprimento de sentença. Penhora do imóvel gerador do débito. Inadmissibilidade. Imóvel adquirido por meio de financiamento com alienação fiduciária. Credora fiduciária, titular da propriedade resolúvel, que não integrou a demanda. **Penhora dos direitos do devedor fiduciante sobre a unidade autônoma. Admissibilidade.** Exegese do artigo 655, XI, do CPC. Recurso desprovido.” (Agravo de Instrumento nº 2002842-60.2016.8.26.0000, Relator(a): PEDRO BACCARAT; Comarca: São Paulo; Órgão julgador:

9

Agravo de Instrumento nº 2133828-97.2019.8.26.0000  
Voto nº 29.027



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO  
Seção de Direito Privado  
31ª Câmara

7

36ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 03/03/2016; Data de registro: 03/03/2016).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE COBRANÇA DESPESAS CONDOMINIAIS - Cumprimento de sentença. Penhora da unidade autônoma. Dívida "propter rem". Imóvel alienado fiduciariamente. Prevalência do condomínio sobre os interesses da instituição financeira. **Possibilidade de penhora sobre os direitos do devedor fiduciário.** RECURSO PROVIDO EM PARTE, COM DETERMINAÇÃO.” (Agravado de Instrumento nº 2146953-74.2015.8.26.0000, Relator(a): ANTONIO NASCIMENTO; Comarca: Taubaté; Órgão julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 27/08/2015; Data de registro: 28/08/2015) (g.n.).

Diante do quadro apresentado, em que a executada é apenas detentora dos direitos referentes ao imóvel, forçoso reconhecer que o bem, em si, não pode ser penhorado, dado que a execução não pode atingir outros bens que não aqueles que integram o patrimônio do devedor, nem mesmo diante de obrigação “propter rem”, mas podem ser constrictos os direitos que a agravada possui sobre o imóvel na qualidade de devedora fiduciante.

E isso, porque somente os direitos sobre o bem integram o patrimônio do condômino, devedor fiduciante, de modo que a penhora deve se limitar a tais direitos.

Ademais, constata-se que o exequente já requereu a penhora dos direitos da executada sobre o imóvel (fls. 96 dos autos de origem) e referido pedido já foi deferido (fls. 97 dos autos de origem). Porém, ao que parece, o credor ainda não providenciou a necessária averbação da penhora.

Digno de nota, ainda, que o art. 835, XII, do CPC/2015, ao dispor sobre a ordem de preferência da penhora, reconhece como legítima a constrição sobre os direitos derivados de



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO  
Seção de Direito Privado  
31ª Câmara

8

alienação fiduciária em garantia.

Em face do exposto, por meu voto,

**nego provimento ao recurso.**

Assinatura Eletrônica

**ADILSON DE ARAUJO**  
**Relator**