


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Taubaté

FORO DE TAUBATÉ

3ª VARA CÍVEL

Rua José Licurgo Indiani, Sala 110, Jardim Maria Augusta - CEP

12070-070, Fone: (12) 2124-9224, Taubaté-SP - E-mail:

upj1a5cvtaubate@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DESPACHO
Processo: **1001773-94.2024.8.26.0625 - Execução de Título Extrajudicial**Exequente: **Condomínio Residencial Parque Trivellato**Executado: **Hamilton Paulo Nunes**Juiz: **Rodrigo Valério Sbruzzi**

Vistos.

I – Fls.560: peticionamento desnecessário.

II – Fls.561/591: cientifique-se o leiloeiro acerca do saldo devedor no contrato de financiamento.

III – Fls.592/618: apesar da natureza da dívida exequenda (*propter rem*; taxas condominiais), a penhora, por decisão de mais de um ano atrás (fls.250/251), recaiu neste caso **sobre direitos contratuais** da parte devedora no financiamento que grava o imóvel e a minuta do edital de hasta parece considerar o valor da avaliação do bem (fl.348).

Este juízo, até para alinhamento ao entendimento que já ganha majoritariamente, passou a deferir a penhora **do próprio imóvel** gerador do débito condominial (art. 1345, Código Civil), medida que se coaduna com o que é praticável juridicamente e que, ao mesmo tempo, traz efeito prático/útil à execução por melhor e real perspectiva.

Isso é ainda mais evidente neste caso, em que já houve tentativa de alienação dos direitos, sem êxito.

No C. Superior Tribunal de Justiça, a matéria é objeto de apreciação na sistemática dos recursos repetitivos, com o **tema n. 1266**: “*Definir se é possível penhorar o imóvel alienado fiduciariamente em decorrência de dívida condominial*”, sem ordem para suspensão dos processos nesta instância.

Até eventual decisão em outro sentido, há de se entender que “*Ocorre a prevalência da natureza propter rem do crédito condominial, sendo possível a penhora do próprio imóvel alienado fiduciariamente, condicionada à citação do credor fiduciário para integrar a execução*” (**REsp 2102753/PR RECURSO ESPECIAL 2023/0362443-0**; rel: E. Min. JOÃO OTÁVIO DE NORONHA; 4ª Turma; j: 15/06/2026; ainda: (**AREsp 3122130/SP AGRAVO EM RECURSO**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Taubaté

FORO DE TAUBATÉ

3ª VARA CÍVEL

Rua José Licurgo Indiani, Sala 110, Jardim Maria Augusta - CEP

12070-070, Fone: (12) 2124-9224, Taubaté-SP - E-mail:

upj1a5cvtaubate@tjsp.jus.br

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

ESPECIAL 2025/0451710-5; rel: E. Min. MOURA RIBEIRO; 3ª Turma; j: 01/06/2026; AREsp 3122130/SP AGRADO EM RECURSO ESPECIAL 2025/0451710-5; rel: E. Min. MOURA RIBEIRO; 3ª Turma; j: 01/06/2026).

– Ficam SUSPENSOS os atos de expropriação, cabendo ao condomínio credor (que indicou o leiloeiro – fls.547/548) comunicá-lo disso, pois não se manifesta por meio de advogado.

– Em 10 dias, devem todos os interessados se manifestar antes de se dar seguimento à execução.

IV – Int.

Taubaté, 23 de setembro de 2026.

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