

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE BRODOWSKI****FORO DE BRODOWSKI****VARA ÚNICA**

Av. Papa João XXIII, 1550, ., Jd. Champagnat - CEP 14340-000, Fone:
(16) 3664-2777, Brodowski-SP - E-mail: brodowski@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1000381-97.2023.8.26.0094**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **CONDOMÍNIO TURMALINA**
 Executado: **ESPÓLIO DE JOÃO CARLOS NEGRELLI - na pessoa da Inventariante MAIARA FERREIRA NEGRELLI**

Juiz de Direito: Dr. **DANIEL DIEGO CARRIJO**

Vistos.

Fls. 451-455:

Trata-se de **embargos de declaração** opostos por Condomínio Turmalina com o intuito de sanar alegada omissão e erro de premissa jurídica na decisão de fls. 443/446, que indeferiu a penhora do imóvel objeto da matrícula n. 7.048 do CRI de Brodowski, o qual se encontra alienado fiduciariamente, deferindo apenas a penhora dos direitos do executado sobre o bem.

Regularmente intimado, o embargado não apresentou manifestação, conforme certidão de fl. 462.

É o relatório.

FUNDAMENTO E DECIDO.

Conheço do recurso, pois presentes os pressupostos de admissibilidade.

De acordo com o artigo 1.022 do Código de Processo Civil, os embargos de declaração são cabíveis quando verificada a ocorrência de obscuridade, contradição, omissão ou para corrigir erro material.

Pois bem. Examinando os autos e analisando as alegações suscitadas, observo que assiste razão à parte embargante.

Com efeito, acerca da questão envolvendo a possibilidade de penhora de imóvel alienado fiduciariamente para satisfação de dívida condominial, o Superior Tribunal de Justiça, em acórdão referente ao julgamento do REsp nº 1.929.926/SP, consignou expressamente ser possível



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BRODOWSKI
FORO DE BRODOWSKI
VARA ÚNICA

Av. Papa João XXIII, 1550, ., Jd. Champagnat - CEP 14340-000, Fone:
 (16) 3664-2777, Brodowski-SP - E-mail: brodowski@tjsp.jus.br

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

em razão da natureza propter rem do débito condominial, na forma do artigo 1.345, do Código Civil. Confira-se:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NATUREZA PROPTER REM DO CRÉDITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.1. Em execução por dívida condominial movida pelo condomínio edilício em que situado o imóvel alienado fiduciariamente, é possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao crédito condominial, tendo em vista a natureza propter rem da dívida, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002.2. A natureza propter rem se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, sobreleva-se ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito a uma condição resolutiva, não pode ser detentor de mais direitos que um proprietário pleno.3. Assim, o condomínio exequente deve promover também a citação do credor fiduciário, além do devedor fiduciante, a fim de vir aquele integrar a execução para que se possa encontrar a adequada solução para o resgate dos créditos condominiais, por ser, afinal, sempre do proprietário o dever de quitar o débito para com o condomínio, sob pena de ter o imóvel penhorado e levado a praceamento. Ao optar pela quitação da dívida, o credor fiduciário sub-roga-se nos direitos do exequente e tem regresso contra o condômino executado, o devedor fiduciante.4. As normas dos arts. 27, § 8º, da Lei 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil de 2002, reguladoras do contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel, apenas disciplinam as relações jurídicas entre os respectivos contratantes, sem alcançar relações jurídicas diversas daquelas, nem se sobrepor a direitos de terceiros não contratantes, como é o caso da relação jurídica entre condomínio edilício e condôminos e do direito do condomínio credor de dívida condominial, a qual mantém sua natureza jurídica propter rem.5. Descabe isentar-se de suas inerentes obrigações o condômino credor fiduciário para, na prática, colocar sobre os ombros de terceiros, os demais condôminos alheios à contratação fiduciária, o ônus de suportar as despesas condominiais tocantes ao imóvel alienado fiduciariamente, quando o devedor fiduciante descumpre essa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BRODOWSKI
FORO DE BRODOWSKI
VARA ÚNICA

Av. Papa João XXIII, 1550, ., Jd. Champagnat - CEP 14340-000, Fone:
 (16) 3664-2777, Brodowski-SP - E-mail: brodowski@tjsp.jus.br

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

obrigação legal e contratual assumida perante o credor fiduciário. O acerto, em tal contexto, como é mais justo e lógico, deve-se dar entre os contratantes: devedor fiduciante e credor fiduciário. 6. Recurso especial improvido. (STJ, REsp n. 1.929.926/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025, DJEN de 27/5/2025.)

Com efeito, tal como destacado pela Corte Superior, as regras atinentes ao contrato de alienação fiduciária produzem efeitos apenas em relação aos contratantes, não atingindo a relação jurídica entre o condomínio e respectivos condôminos, em especial para cobrança dos débitos relativos às taxas condominiais, que possuem natureza propter rem.

Importante observar que o crédito decorrente de taxas condominiais prefere, inclusive, os créditos hipotecários, não sendo possível aplicar raciocínio diverso para a alienação fiduciária, na forma da Súmula 478, do Superior Tribunal de Justiça.

Desta ilação, revela-se possível a determinação de penhora sobre o imóvel alienado fiduciariamente, assegurando-se, contudo, ao credor fiduciário a ciência e inclusão no presente feito, mediante ato intimatório, possibilitando-se, assim, a manifestação nos autos, oportunidade em que poderá resguardar de seus direitos com a reserva do saldo remanescente do produto da alienação do imóvel até o limite do seu crédito, ou, ainda, exercer a opção de quitação da dívida condominial com sub-rogação nos direitos do exequente e consequente direito de regresso em face do devedor fiduciante.

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA . Decisão que indeferiu o pedido de penhora do imóvel gerador dos débitos condominiais, por se encontrar alienado fiduciariamente. Inconformismo do exequente, que pretende a constrição do imóvel. **OBRIGAÇÃO PROPTER REM. DÍVIDA CONDOMINIAL . Possibilidade de penhora do imóvel alienado fiduciariamente por dívida condominial. Meio adequado de preservação do condomínio. Proprietário resolúvel não possui isenção de dívidas propter rem, não**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BRODOWSKI
FORO DE BRODOWSKI
VARA ÚNICA

Av. Papa João XXIII, 1550, ., Jd. Champagnat - CEP 14340-000, Fone:
 (16) 3664-2777, Brodowski-SP - E-mail: brodowski@tjsp.jus.br

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

prevalecendo as obrigações contratuais firmadas entre ele e o devedor fiduciante sobre terceiros (condôminos). Precedentes do C . STJ. Necessidade, no entanto, de oportunizar ao credor fiduciário o pagamento do débito condominial. RECURSO PROVIDO, com determinação. (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 20072322420268260000 Taubaté, Relator.: Rosangela Telles, Data de Julgamento: 02/03/2026, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 02/03/2026)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. Decisão que deferiu tão somente a penhora dos direitos que parte devedora detém sobre o imóvel gerador das despesas alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal . Inconformismo do condomínio exequente. Alegação de que o próprio imóvel deve garantir a satisfação da dívida ante a natureza propter rem da obrigação, independentemente da titularidade formal constante da matrícula. Cabimento. Segunda Sessão do C . STJ que, reunindo as duas Turmas de Direito Privado, recentemente pacificou a controvérsia ao reconhecer a possibilidade de penhora do imóvel alienado fiduciariamente nos casos de dívidas condominiais. Natureza propter rem da dívida condominial que prevalece sobre a titularidade resolúvel do credor fiduciário, permitindo a constrição do bem para proteger os demais condôminos alheios à contratação. Possibilidade de constrição do imóvel gerador dos encargos condominiais independentemente da titularidade, uma vez que o próprio bem está vinculado ao pagamento daquela obrigação. Normas dos arts . 27, § 8º, da Lei 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, ambos do CC, reguladoras do contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel, que apenas disciplinam as relações jurídicas entre os contratantes, sem se sobrepor a direitos de terceiros. Créditos relativos a cotas condominiais que, ademais, gozam de preferência sobre os que se sujeitam à garantia fiduciária . Decisão reformada para deferir a penhora do imóvel objeto da lide. RECURSO PROVIDO. (TJ-SP - Agravo de Instrumento: 22484984120258260000 Ribeirão Preto, Relator.: Eduardo Gesse, Data de Julgamento: 16/12/2025, 28ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/12/2025)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE BRODOWSKI
FORO DE BRODOWSKI
VARA ÚNICA

Av. Papa João XXIII, 1550, ., Jd. Champagnat - CEP 14340-000, Fone:
(16) 3664-2777, Brodowski-SP - E-mail: brodowski@tjsp.jus.br

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

Ante o exposto, **conheço e acolho** os embargos de declaração opostos para o fim de retificar a decisão de fls. 443-446, deferindo-se a penhora sobre o imóvel matriculado sob n. 7.048 do CRI de Brodowski/SP.

Providencie à Secretaria o necessário para perfectibilização da penhora. Diligências necessárias.

Intime-se a parte exequente para que junte aos autos, em 05 dias, planilha atualizada do débito.

Após, sem necessidade de nova conclusão, **determino**, por conseguinte, nos termos da fundamentação supra, a intimação do credor fiduciário (Caixa Econômica Federal) para, querendo, se manifestar no presente feito, a fim de quitar a dívida em até 15 dias, com sub-rogação nos direitos do exequente.

Servirá a presente decisão como mandado de intimação para os devidos fins.

Intime-se. Cumpra-se.

Brodowski, 13 de maio de 2026.

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