19/10/2026

Número: **0704187-83.2020.8.07.0019**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**
Órgão julgador: **Vara Cível do Recanto das Emas**
Endereço: **Quadra 2 Conjunto 1, Sala, Recanto das Emas, BRASÍLIA - DF, CEP: 72610-670**
Última distribuição : **17/11/2023**
Valor da causa: **R$ 14.759,83**
Processo referência: **0704187-83.2020.8.07.0019**
Assuntos: **Despesas Condominiais**
Nível de Sigilo: **0 (Público)**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
CONDOMINIO DO EDIFICIO RESIDENCIAL BELLO RECANTO (EXEQUENTE)	
	GUSTAVO TEIXEIRA MATOS (ADVOGADO) WILKER LUCIO JALES (ADVOGADO) REBECA SILVA GOMES JALES (ADVOGADO) PEDRO HENRIQUE PETROLA MARTINEZ (ADVOGADO) JULIANA PEREIRA DE OLIVEIRA KOCHE (REPRESENTANTE LEGAL)
EDNALDO FERREIRA CRUZ (REVEL)	

Outros participantes	
JALES & JALES ADVOGADOS (INTERESSADO)	
CAIXA ECONOMICA FEDERAL (INTERESSADO)	
	LEONARDO DA COSTA ARAUJO LIMA (ADVOGADO)
LUCIENE MARQUES DE SOUSA BARRETO (LEILOEIRO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
262251225	29/01/2026 18:51	Decisão	Decisão

Processo n.º: 0704187-83.2020.8.07.0019

Classe judicial: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)

EXEQUENTE: CONDOMINIO DO EDIFICIO RESIDENCIAL BELLO RECANTO
REPRESENTANTE LEGAL: JULIANA PEREIRA DE OLIVEIRA KOCHE

REVEL: EDNALDO FERREIRA CRUZ

DECISÃO INTERLOCUTÓRIA

1. Trata-se de impugnação de id. 258268655, apresentada pela Caixa Econômica Federal (id. 256319280), na qual alega que: **(i) não é possível a penhora do imóvel, mas tão somente de seus direitos aquisitivos, pelo fato de haver alienação fiduciária em favor da instituição bancária; (ii) os direitos aquisitivos levados à leilão devem corresponder apenas à diferença entre a avaliação e o valor do saldo devedor do contrato**.

2. Por sua vez, a Defensoria Pública se insurge acerca da inclusão de custas e honorários advocatícios no termo de penhora de id. 255025606.

3. Oportunizou-se a manifestação ao exequente, o qual pleiteou a rejeição da impugnação à penhora (id. 259542450).

É o breve relatório. Decido.

Gratuidade de Justiça Executado

10. Por meio da manifestação de id. 219602746 a Defensoria Pública se habilitou nos autos, em favor do Executado.

11. Posteriormente, o Executado apresentou proposta de acordo (id. 223310806), a qual foi recusada pelo Exequente (id. 227652031).

12. Apresentou-se novas propostas de acordo pelo Executado (id. 243168755 e id. 245447659), que foram, novamente, recusadas pelo Exequente (id. 244612981 e id. 245611002).

13. Nota-se, portanto que o pedido de gratuidade de justiça formulado pelo Executado ao id. 219602746 não foi analisado.

14. Não obstante, conforme jurisprudência pacífica "[...] o benefício da assistência judiciária gratuita não possui efeito retroativo, de forma que a sua concessão posterior não tem o poder de eximir a parte do pagamento das despesas processuais anteriores a sua concessão. [...]" (STJ - AgInt no AREsp: 2541334 SP 2023/0436837-4, Relator.: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 16/09/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/09/2024).

15. Nessa perspectiva, no momento em que foi formulado o pedido de gratuidade de justiça o processo já se encontrava em fase de cumprimento de sentença, inclusive, com a aplicação dos consectários legais do art. 523, §1º do CPC.

16. Diante disso, **defiro** o pedido de id. 219602746 e **concedo a gratuidade de justiça ao Executado, com efeitos *ex nunc* a partir do dia 03.12.**2024 e, ato contínuo, **indefiro** o pedido de id. 261508108.

Impugnação à Penhora

17. A dívida condominial adere ao próprio imóvel, e não à pessoa do proprietário. Isso significa que a unidade imobiliária é a garantia para o pagamento das despesas condominiais, que são essenciais para a manutenção e existência do próprio condomínio.

18. A jurisprudência, especialmente a do Superior Tribunal de Justiça (STJ), evoluiu sobre o tema, existindo uma divergência entre suas Turmas, mas com uma posição mais recente se consolidando em favor do condomínio, de modo que **a natureza *propter rem* da dívida condominial se sobrepõe à propriedade fiduciária**. Portanto, **o próprio imóvel pode ser penhorado para quitar o débito**.

19. Nessa linha, conforme **entendimento majoritário do STJ**, é possível que haja a penhora do imóvel, mesmo que possua alienação fiduciária.

20. Caso o credor fiduciário opte pela quitação da dívida, irá sub-rogar-se nos direitos do exequente, com a possibilidade de regresso contra o condômino executado, o devedor fiduciante, o que não ocorreu no presente caso.

21. Nesse sentido:

> 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 PROVIDO.
> 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 se sub-roga 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 obrigação legal e contratual assumida perante o credor fiduciário.

O acertamento, em tal contexto, como é mais justo e lógico, deve-se dar entre os contratantes: devedor fiduciante e credor fiduciário.

6. Recurso especial provido.

(REsp n. 2.100.103/PR, relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, julgado em 12/3/2025, DJEN de 27/5/2025.)

22. **Sendo assim, rejeito a impugnação à penhora apresentada ao id. 256319280**.

Prosseguimento do Feito

23. **À Secretaria para que corrija o termo de penhora de id. 255025606 de modo que faça constar que a penhora irá recair sobre o imóvel e não apenas sobre os seus direitos aquisitivos, nos termos da decisão de id. 252917305**.

24. Em seguida, intime-se a parte exequente para que, no prazo de 5 (cinco) dias, comprove a averbação da penhora na matrícula do imóvel, **sob pena de desconstituição da constrição**.

25. Intimem-se.

** documento datado e assinado eletronicamente*