



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
19ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5150388-43.2025.8.21.7000/RS

TIPO DE AÇÃO: Despesas Condominiais

RELATOR: DESEMBARGADOR ALEXANDRE FERNANDES GASTAL

AGRAVANTE: NOVA PRIMAVERA II

ADVOGADO(A): MATHEUS BUCH DA SILVA (OAB PR088929)

AGRAVADO: ANDERSON LUIS GOMES DA ROSA

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DÉBITOS CONDOMINIAIS. PENHORA DE IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. IMPOSSIBILIDADE. CONSTRIÇÃO LIMITADA AOS DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

I. CASO EM EXAME:

1. Agravo de instrumento interposto pelo condomínio exequente contra decisão que determinou a penhora dos direitos contratuais do executado sobre imóvel constante da matrícula n.º 164.059 do Registro de Imóveis de Canoas, objeto de alienação fiduciária em garantia à Caixa Econômica Federal.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

1. A questão em discussão consiste na possibilidade de penhora da totalidade do imóvel alienado fiduciariamente para satisfação de dívida condominial, considerando a natureza propter rem da obrigação.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

1. Embora as despesas condominiais possuam natureza propter rem, conforme o art. 1.345 do Código Civil, a penhora direta do imóvel alienado fiduciariamente encontra óbice no fato de que o bem não integra o patrimônio do devedor fiduciante, mas sim do credor

fiduciário.

2. Com o registro da alienação fiduciária, a propriedade do imóvel é efetivamente transferida ao credor fiduciário, restando ao devedor fiduciante apenas a posse direta e os direitos decorrentes do contrato, que podem ser objeto de penhora.

3. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de não admitir a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, permitindo apenas a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária.

4. A natureza propter rem da dívida condominial não se sobrepõe à restrição legal que impede a penhora direta do imóvel alienado fiduciariamente, sendo possível apenas a constrição dos direitos do devedor fiduciante.

IV. DISPOSITIVO E TESE:

1. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A penhora para satisfação de dívida condominial não pode incidir diretamente sobre imóvel gravado com alienação fiduciária, sendo possível apenas a constrição dos direitos e ações detidos pelo devedor fiduciante.

DECISÃO MONOCRÁTICA

Trata-se de agravo de instrumento interposto pelo **CONJUNTO RESIDENCIAL NOVA PRIMAVERA II** em face da decisão interlocutória proferida na Execução de Título Extrajudicial que move em desfavor de **ANDERSON LUIS GOMES DA ROSA**, a qual determinou a penhora dos direitos contratuais do executado sobre o imóvel constante da matrícula n.º 164.059 do Registro de Imóveis de Canoas. Assim constou na decisão agravada (evento 43, DESPADEC1):

Vistos.

Penhore-se, por termo nos autos, os direitos contratuais do executado sobre o imóvel constante da matrícula n.º 164.059 (evento 1, DOC7), do Registro de Imóveis de Canoas, nos termos do artigo 845, § 1º, do CPC.

Nomeio o executado como depositário do bem imóvel, forte no artigo 840, § 2º, do CPC.

Realizada a penhora, intime-se o executado, nos termos dos artigos 841 do CPC, bem como a alienante fiduciária.

Intimem-se.

Diligências legais.

Em suas razões recursais (evento 1, INIC1), o agravante sustenta, que a decisão merece ser integralmente reformada, porquanto proferida em descompasso com a natureza jurídica da obrigação condominial e com os interesses da coletividade de condôminos. Defende que a dívida de condomínio, por ser propter rem, adere à própria coisa, o que autorizaria a penhora da totalidade do imóvel para a sua satisfação, ainda que este se encontre gravado com cláusula de alienação fiduciária. Argumenta que a limitação da penhora aos direitos e ações do devedor fiduciante torna a execução inócua, uma vez que tais direitos possuem baixa liquidez e dificilmente atrairiam interessados em uma eventual hasta pública, perpetuando o prejuízo aos demais condôminos, que são forçados a arcar com as despesas da unidade inadimplente. Menciona que o crédito condominial, por sua natureza, tem preferência sobre o crédito hipotecário, conforme a Súmula 478 do STJ, e que o mesmo raciocínio deveria ser aplicado em relação à alienação fiduciária. Por fim, requer o provimento do recurso para autorizar a constrição sobre a integralidade do imóvel.

Determinada a intimação da parte agravada (evento 6, DESPADEC1), vieram aos autos avisos de recebimento (evento 14, AR1, evento 15, AR1 e evento 18, AR1).

Vieram-me os autos conclusos.

É o relatório.

Decido.

Recebo o recurso, porque admissível.

De início, consigno que, inobstante o retorno negativo dos avisos de recebimento dos evento 14, AR1, evento 15, AR1 e evento 18, AR1, prescinde-se da intimação da parte agravada, porquanto revel nos autos de origem (processo 5022846-37.2023.8.21.0008/RS, evento 21, CERTGM1), conforme disposição do artigo 346 do Código de Processo Civil.

Passo de plano à análise do mérito, passível de julgamento monocrático, uma vez que a questão por decidir é objeto de entendimento unânime nesta Câmara

Trata-se de execução de título extrajudicial ajuizada pelo Conjunto Residencial Nova Primavera II em face de ANDERSON LUIS GOMES DA ROSA, para cobrança de cotas condominiais em atraso.

O juízo de origem determinou a penhora dos direitos contratuais do executado sobre o imóvel constante da matrícula n.º 164.059 do Registro de Imóveis de Canoas (evento 1, MATRIMÓVEL7), objeto de alienação fiduciária em garantia à Caixa Econômica Federal. A parte agravante, por outro lado, requer a penhora da totalidade do imóvel para a satisfação do seu crédito.

A controvérsia recursal reside, portanto, em definir o objeto da penhora em execução de dívida condominial quando o imóvel gerador do débito está gravado com alienação fiduciária.

Pois bem.

De fato, é incontroverso que as despesas condominiais possuem natureza propter rem, ou seja, acompanham o bem, independentemente de quem seja seu proprietário ou possuidor.

Tal característica decorre do disposto no art. 1.345 do Código Civil, segundo o qual "o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios".

Contudo, a questão que se coloca é se essa natureza propter rem autoriza a penhora direta do imóvel que se encontra alienado fiduciariamente, ou se a constrição deve recair apenas sobre os direitos que o devedor fiduciante possui sobre o bem.

No caso em análise, conforme se verifica da matrícula do imóvel juntada aos autos (evento 1, MATRIMÓVEL7), o bem encontra-se alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal.

Isso significa que, nos termos da Lei nº 9.514/97, a propriedade do imóvel foi transferida à credora fiduciária (Caixa), permanecendo o devedor fiduciante (executada) apenas com a posse direta e os direitos decorrentes do contrato.

O art. 22 da Lei nº 9.514/97 estabelece que "a alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel".

Já o art. 23 da mesma lei dispõe que "constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título".

Assim, com o registro da alienação fiduciária, a propriedade do imóvel é efetivamente transferida ao credor fiduciário, restando ao devedor fiduciante apenas a posse direta e os direitos decorrentes do contrato, que podem ser objeto de penhora, conforme corretamente decidido pelo juízo de origem.

Nesse sentido, é importante destacar que, embora a dívida condominial tenha natureza propter rem, a penhora direta do imóvel alienado fiduciariamente encontra óbice no fato de que o bem não integra o patrimônio do devedor fiduciante, mas sim do credor fiduciário.

Nesse sentido, é o entendimento do STJ:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA DO IMÓVEL DEVEDOR.. IMPOSSIBILIDADE.

1. Cumprimento de sentença.

2. A técnica diferenciada de julgamento, prevista no artigo 942, caput, §3º, inciso III, do CPC, só será exigível nas hipóteses em que o Agravo de Instrumento julgue antecipadamente o mérito da demanda, o que permite a interpretação de que tal dispositivo se dirige às ações de conhecimento, não se aplicando, assim, ao processo de execução, como na hipótese dos autos, haja vista tratar-se de cumprimento de sentença.

3. Não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, visto que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Precedentes.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 1.654.813/SP, relatora Ministra Nancy Andrigli, Terceira Turma, julgado em 29/6/2020, DJe de 1/7/2020.) (Grifei)

A jurisprudência desta Câmara Cível é consolidada no sentido de que, em casos como o presente, a penhora deve recair sobre os direitos que o devedor fiduciante possui sobre o imóvel, e não sobre o bem em si, que pertence ao credor fiduciário. Vejamos:

AGRAVO INTERNO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DÉBITOS CONDOMINIAIS. PENHORA DE IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. IMPOSSIBILIDADE.

DESPROVIMENTO DO RECURSO. I. CASO EM EXAME:1. Agravo interno interposto contra decisão monocrática que deu provimento ao agravo de instrumento da credora fiduciária, desconstituindo a penhora de imóvel alienado fiduciariamente para satisfação de débitos condominiais. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:1. Há duas questões em discussão: (i) preliminar de sobrestamento do feito até o julgamento do Recurso Especial nº 1929926-SP pelo STJ; (ii) possibilidade de penhora do próprio imóvel alienado fiduciariamente para satisfação de débitos condominiais, considerando a natureza propter rem da obrigação. III. RAZÕES DE DECIDIR:1. A preliminar de sobrestamento foi rejeitada, pois a decisão monocrática está em consonância com a

*jurisprudência dominante do STJ, especificamente da Terceira Turma, que entende pela impossibilidade de penhora do próprio imóvel alienado fiduciariamente para satisfação de débitos condominiais.*2. Conforme o art. 27, §8º, da Lei nº 9.514/97, até que ocorra a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário e sua respectiva imissão na posse, a responsabilidade pelo pagamento de contribuições condominiais recai exclusivamente sobre o devedor fiduciante.3. **Embora a obrigação de contribuir para as despesas condominiais tenha natureza propter rem, a penhora do imóvel gravado com alienação fiduciária é inviável, sendo possível apenas a constrição dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante decorrentes do contrato.**4. A impossibilidade de penhora do próprio imóvel não significa que o crédito condominial não possa ser satisfeito, mas apenas que a constrição deve recair sobre os direitos do devedor fiduciante, preservando-se o direito de propriedade resolúvel da credora fiduciária, conferido pelo art. 23 da Lei nº 9.514/1997. IV. DISPOSITIVO1. Preliminar de sobrestamento rejeitada.2. RECURSO DESPROVIDO. (Agravado de Instrumento, Nº 50364203520258217000, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Rute dos Santos Rossato, Julgado em: 27-08-2025) (Grifei)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS SOBRE IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. IMPOSSIBILIDADE DE CONSTRIÇÃO SOBRE O IMÓVEL. MANUTENÇÃO DA DECISÃO QUE DEFERIU PENHORA DOS DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. I. CASO EM EXAME A demanda versa sobre execução de título extrajudicial em que se objetiva a satisfação de crédito oriundo de contrato de promessa de compra e venda de imóvel. A exequente pleiteou a penhora dos direitos aquisitivos do devedor sobre o imóvel objeto do contrato. O juízo de origem deferiu a penhora apenas dos direitos e ações do executado, decisão esta impugnada por meio de agravo de instrumento. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO Definir se é possível a penhora do bem imóvel alienado fiduciariamente ou se a constrição deve recair apenas sobre os direitos do devedor fiduciante oriundos do contrato de alienação fiduciária. III. RAZÕES DE DECIDIR A matrícula do imóvel revela sua alienação fiduciária, o que implica que a propriedade plena pertence ao credor fiduciário. A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que, em tais hipóteses, é inviável a penhora do bem por terceiros credores do devedor fiduciante, admitindo-se apenas a constrição de seus direitos aquisitivos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Destaca-se que a natureza propter rem da dívida não altera esse entendimento, pois o imóvel não integra o patrimônio do devedor fiduciante. A decisão agravada alinha-se com essa orientação, razão pela qual deve ser mantida. IV. DISPOSITIVO Ante o exposto, nego provimento ao recurso, mantendo a decisão que deferiu

a penhora dos direitos aquisitivos do devedor fiduciante, vedada a constrição do imóvel alienado fiduciariamente. Dispositivos relevantes citados: arts. 789 e 835, XII, do Código de Processo Civil; art. 1.368-B, parágrafo único, do Código Civil; art. 27, §8º, da Lei nº 9.514/1997. Jurisprudência relevante citada: Precedentes do STJ e desta Corte.(Agravado de Instrumento, Nº 50406055320248217000, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Antônio Maria Rodrigues de Freitas Iserhard, Julgado em: 23-05-2025) (Grifei)

DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. IMPOSSIBILIDADE DE PENHORA INTEGRAL DE IMÓVEL GRAVADO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. RECURSO DESPROVIDO. I. Caso em exame: Agravado interno interposto contra decisão monocrática que negou provimento ao agrado de instrumento, mantendo o indeferimento do pedido de penhora integral do imóvel de matrícula nº 28.019 do Registro de Imóveis de Sapucaia do Sul. A decisão recorrida limitou a penhora aos direitos e ações do devedor fiduciante, considerando a alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal. O agravado sustenta que a natureza propter rem das despesas condominiais autoriza a penhora do bem em sua integralidade. II. Questão em discussão: A controvérsia cinge-se à possibilidade de penhora integral de imóvel gravado com alienação fiduciária para satisfação de dívida condominial, tendo em vista a natureza propter rem da obrigação e a titularidade resolúvel do credor fiduciário sobre o bem. III. Razões de decidir: Nos termos da jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça, a alienação fiduciária transfere ao credor fiduciário a propriedade resolúvel do imóvel até a quitação integral da obrigação contratada pelo devedor fiduciante. A penhora, portanto, não pode recair sobre o imóvel em si, mas apenas sobre os direitos e ações detidos pelo devedor fiduciante. A natureza propter rem das despesas condominiais não se sobrepõe a essa restrição legal. A decisão agravada está em consonância com o entendimento dominante do STJ, sendo inviável a penhora direta sobre o bem alienado fiduciariamente, o que justifica a manutenção do julgado. IV. Dispositivo e Tese: Recurso desprovido. Decisão mantida. Tese de julgamento: "A penhora para satisfação de dívida condominial não pode incidir diretamente sobre imóvel gravado com alienação fiduciária, sendo possível apenas a constrição dos direitos e ações detidos pelo devedor fiduciante." V. Jurisprudência e Leis Relevantes Citadas: STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.940.748/SP, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 23/10/2023, DJe 26/10/2023.(Agravado de Instrumento, Nº 53680178020248217000, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Sergio Fusquine Gonçalves, Julgado em: 11-04-2025) (Grifei)

Ainda que o agravante cite precedente do Superior Tribunal de Justiça, a interpretação correta daquele julgado, e de outros sobre o tema, converge para a possibilidade de penhora dos direitos do devedor fiduciante, e não da propriedade plena, em execuções de terceiros.

Feitas estas considerações, entendo que a decisão agravada não merece reforma, pois corretamente determinou a penhora dos direitos e ações que a executada detém sobre o imóvel alienado fiduciariamente, em consonância com o entendimento jurisprudencial consolidado sobre o tema.

Ante o exposto, **nego provimento** ao agravo de instrumento, nos termos da fundamentação.

Documento assinado eletronicamente por **ALEXANDRE FERNANDES GASTAL, Desembargador Relator**, em 02/10/2025, às 13:19:41, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20009332156v6** e o código CRC **3f209803**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): ALEXANDRE FERNANDES GASTAL

Data e Hora: 02/10/2025, às 13:19:41
