

PODER JUDICIÁRIO

-----RS-----



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
17ª Câmara Cível

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

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5068220-81.2025.8.21.7000/RS

TIPO DE AÇÃO: Direitos / Deveres do Condômino

RELATOR: DESEMBARGADOR EUGENIO COUTO TERRA

AGRAVANTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

AGRAVADO: RESIDENCIAL TULIPA

AGRAVADO: TASSIANE SANTIAGO DE MATTOS

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COTAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. PENHORA DO IMÓVEL QUE DEU ORIGEM À DÍVIDA. POSSIBILIDADE, AINDA QUE GRAVADO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA.

I. Caso em exame. Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto em face da decisão que, nos autos do cumprimento de sentença, manteve a penhora do imóvel matriculado sob o nº 105.406 do Registro de Imóveis de Pelotas.

II. Questão em discussão. A questão em discussão consiste em saber se é possível a penhora de imóvel gravado com alienação fiduciária para fins de adimplemento de débito condominial.

III. Razões de decidir. Tratando-se de cumprimento de sentença para cobrança de cotas condominiais, é possível a penhora na sua integralidade do imóvel que originou a dívida. Ainda que o mesmo esteja gravado por alienação fiduciária, em virtude da natureza propter rem da obrigação condominial, que enseja o vínculo da obrigação diretamente à coisa.

IV. Dispositivo. Recurso não provido, em decisão monocrática.

Dispositivos relevantes citados: arts. 1.336, inc. I, 1.345, do CC; Tema nº 1266 do STJ; REsp. nºs 1874133/SP e 1883871/SP.

DECISÃO MONOCRÁTICA

Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto por CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF em face da decisão que, nos autos do cumprimento de sentença, movido por RESIDENCIAL TULIPA contra TASSIANE SANTIAGO DE MATTOS, manteve a penhora do imóvel matriculado sob o nº 105.406 do Registro de Imóveis de Pelotas (processo 5027010-03.2023.8.21.0022/RS, evento 56, DESPADEC1).

Nas razões recursais (evento 1, INIC1), refere a parte agravante que o imóvel não pertence à parte executada, não integrando o bem o seu patrimônio disponível. Aponta que é de responsabilidade do usuário e não do proprietário do imóvel o adimplemento das taxas condominiais. Fundamenta a aplicação do §8º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, bem como do art. 1.368-B do CC. Colaciona precedentes. Requer o deferimento da tutela de urgência recursal. Por fim, postula o provimento do agravo de instrumento para ver reconhecida a impenhorabilidade do imóvel.

É o relatório.

Decido.

Registro que a irresignação comporta julgamento monocrático realizado de plano, com amparo no art. 932, inc. VIII, do CPC, tendo em conta a existência de jurisprudência dominante deste Tribunal acerca do tema (art. 206, inc. XXXVI, do Regimento Interno do TJRS).

Preenchidos os requisitos de admissibilidade recursal, passo à análise da insurgência.

Conforme art. 1.336, inc. I, do CC, que disciplina a responsabilidade pelas despesas condominiais, é dever do condômino contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideias, salvo disposição em contrário na convenção.

Ainda, conforme art. 1.345 do mesmo diploma legal, "o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios".

Veja-se que da leitura do dispositivo é possível concluir que ao responsabilizar o adquirente pelas dívidas de condomínio deixadas pelo alienante, o CC consagra o vínculo da obrigação à respectiva unidade condominial. Exsurgindo, pois, a natureza propter rem da obrigação.

Daí advém o entendimento de que não seria possível afastar a responsabilidade do próprio bem pelas cotas condominiais – a despeito de eventual impenhorabilidade ou gravame, inclusive alienação fiduciária –, pois a obrigação estaria vinculada diretamente à coisa, o que autoriza, portanto, a penhora do bem para satisfação do crédito exequendo.

Neste sentido, em que pese não se desconheça que a questão não encontra desfecho unânime, segue jurisprudência dominante no TJRS, que a presente Câmara adota, acerca da matéria:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA SOBRE A INTEGRALIDADE DO BEM. CABIMENTO. EM SE TRATANDO DE DÍVIDA ORIUNDA DO INADIMPLEMENTO DE COTAS CONDOMINIAIS, DE NATUREZA JURÍDICA PROPTER REM, RESPONDE PELO DÉBITO O PRÓPRIO IMÓVEL, AINDA QUE OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. A PENHORA INCIDENTE APENAS SOBRE OS DIREITOS E AS AÇÕES TORNARÁ DIFÍCIL OU ATÉ MESMO IMPOSSÍVEL A ALIENAÇÃO DO IMÓVEL, DIFICULTANDO AINDA MAIS A SATISFAÇÃO DO CRÉDITO; PORTANTO, VIÁVEL QUE A CONSTRIÇÃO RECAIA SOBRE A INTEGRALIDADE DO BEM, A FIM DE EVITAR PREJUÍZOS À PRÓPRIA SUBSISTÊNCIA DO CONDOMÍNIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO.(Agravado de Instrumento, Nº 53400020420248217000, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Newton Fabricio, Julgado em: 26-02-2025)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COTAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. PENHORA DO IMÓVEL QUE DEU ORIGEM À DÍVIDA. POSSIBILIDADE, AINDA QUE OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. Ainda que a parte devedora não seja proprietária do bem, porquanto objeto de alienação fiduciária, deve ser autorizada, no caso, a penhora do próprio imóvel que deu origem à dívida condominial, não só em razão da natureza propter rem do débito, mas também como forma de garantir a efetividade da tutela executiva e, por conseguinte, a satisfação do crédito exequendo. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO, EM DECISÃO MONOCRÁTICA.(Agravado de Instrumento, Nº 53714526220248217000, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Rosana Brogli Garbin, Julgado em: 29-01-2025)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO DE NATUREZA "PROPTER REM". PENHORA DE IMÓVEL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. POSSIBILIDADE. DECISÃO AGRAVADA REFORMADA. Dívida oriunda do inadimplemento de cotas condominiais possui natureza jurídica "propter rem", podendo responder pelo débito as forças do próprio imóvel, ainda que alienado fiduciariamente em garantia. Direito do credor fiduciário, estabelecido por força de contrato, não se sobrepõe à natureza da obrigação, decorrente de lei. Penhora sobre a totalidade do imóvel que não importa em responsabilização do credor fiduciário, porque a lei civil prevê abatimento de valores mediante arrematação, preservando a condição de proprietário resolúvel, e possibilita ao condomínio se utilizar de meio efetivo para a satisfação do crédito. Recaindo a penhora sobre bem imóvel alienado fiduciariamente, necessária a intimação do credor fiduciário. Inteligência do art. 799, inc. I, do Código de Processo Civil. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO EM DECISÃO MONOCRÁTICA.(Agravado de Instrumento, Nº 50152154720258217000, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Vanise Röhrig Monte Aço, Julgado em: 20-02-2025)

Assim já decidi:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COTAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. PENHORA DO IMÓVEL QUE DEU ORIGEM À DÍVIDA. POSSIBILIDADE, AINDA QUE GRAVADO COM

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. REFORMA DA DECISÃO AGRAVADA. Tratando-se de cumprimento de sentença para cobrança de cotas condominiais, é possível a penhora na sua integralidade do imóvel que originou a dívida. Ainda que o mesmo esteja gravado por alienação fiduciária, em virtude da natureza propter rem da obrigação condominial, que enseja o vínculo da obrigação diretamente à coisa. RECURSO PROVIDO, EM DECISÃO MONOCRÁTICA. (Agravado de Instrumento, Nº 52881061920248217000, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eugênio Couto Terra, Julgado em: 07-10-2024)

Ainda, respaldando o entendimento adotado, impende também destacar a seguinte orientação adotada em recente julgado do STJ:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. NATUREZA PROPTER REM DO DÉBITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. As normas dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, reguladoras do contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel, apenas disciplinam as relações jurídicas ente os 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. 2. A natureza propter rem se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, se sobreleva ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito à uma condição resolutiva, não pode ser detentor de maiores direitos que o proprietário pleno. 3. Em execução por dívida condominial movida pelo condomínio edilício é possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao débito, ainda que esteja alienado fiduciariamente, tendo em vista a natureza da dívida condominial, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002. 4. Para tanto, 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, a qual depende do reconhecimento do dever do proprietário, perante o condomínio, de quitar o débito, sob pena de ter o imóvel penhorado e levado à praxeamento. 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. 5. Recurso especial provido. (REsp n. 2.059.278/SC, relator Ministro Marco Buzzi, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 23/5/2023, DJe de 12/9/2023) (grifei).

A questão posta em causa, reconhece-se, é controversa no âmbito do STJ. Tanto que a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) afetou, em 21/06/2024, os REsp. nºs 1874133/SP e 1883871/SP, como paradigmas da controvérsia repetitiva descrita no Tema 1266. O objetivo é definir se é possível penhorar o imóvel alienado fiduciariamente em decorrência de dívida condominial.

A afetação procedida não suspendeu as ações que versam sobre o tema afetado.

Assim, é de ser negado provimento ao recurso, mantendo-se a decisão proferida na origem.

Ante o exposto, em decisão monocrática, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO.**

Documento assinado eletronicamente por **EUGENIO COUTO TERRA, Desembargador Relator**, em 22/04/2025, às 23:46:51, 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 **20008036807v3** e o código CRC **fa357f9a**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): EUGENIO COUTO TERRA
Data e Hora: 22/04/2025, às 23:46:51
