

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 5022873-25.2025.8.21.7000/RS

TIPO DE AÇÃO: Despesas Condominiais

RELATOR: DESEMBARGADOR EUGENIO COUTO TERRA

AGRAVANTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

AGRAVADO: MAIARA DA SILVEIRA CARDONA

AGRAVADO: GABRIEL EDUARDO KLEIN PUGLIA

AGRAVADO: CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLA DI CREMONA

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, determinou a penhora do imóvel matriculado sob o nº 147.119 do Registro de Imóveis de Canoas/RS.

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, movida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA DI CREMONA contra MAIARA DA SILVEIRA CARDONA, GABRIEL EDUARDO KLEIN PUGLIA, determinou a penhora do imóvel matriculado sob o nº 147.119 do Registro de Imóveis de Canoas/RS (processo 5013252-67.2021.8.21.0008/RS, evento 150, DESPADEC1).

Nas razões recursais (evento 1, INIC1), refere a parte agravante que a Terceira Turma do STJ decidiu que o imóvel alienado fiduciariamente não pode ser penhorado em execução de despesas condominiais de responsabilidade do devedor fiduciante (REsp nº 2.036.289). Argumenta que, embora o devedor responda com seu patrimônio, isso não se aplica à hipótese de imóvel em alienação fiduciária, pois ele integra o patrimônio de terceiro. Alega que apesar do art. 1.345 do CC atribuir como regra geral o caráter propter rem ao débito condominial, há exceção para a hipótese de imóvel alienado fiduciariamente. Argui que o art. 27, §8º da Lei nº 9.514/1997 atribui a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais ao devedor fiduciante enquanto estiver na posse direta do imóvel. Discorre sobre as formas de garantias que recaem sobre o bem. Aponta possuir direito de preferência de seu crédito, nos termos do art. 19, inc. IV e §2º da Lei nº 9.514/1997. Por fim, postula o provimento do agravo de instrumento.

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 esta Câmara adota, acerca da matéria:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COBRANÇA DE COTAS DE CONDOMÍNIO. PENHORA SOBRE A INTEGRALIDADE DO IMÓVEL. CABIMENTO. EM SE TRATANDO DE EXECUÇÃO DE DÉBITO ORIUNDO DE DÍVIDA CONDOMINIAL, VIÁVEL A PENHORA DA INTEGRALIDADE DO IMÓVEL GERADOR DA OBRIGAÇÃO PROPTER REM, AINDA QUE GRAVADO POR ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. SÚMULA N.º 478 DO STJ. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO. (Agravado de Instrumento, Nº 51414829820248217000, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Newton Fabrício, Julgado em: 28-08-2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. 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 mantida, 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 52313854720248217000, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Rosana Broglio Garbin, Julgado em: 20-08-2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO COM NATUREZA PROPTER REM PENHORA DO IMÓVEL. 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, o que foi observado no caso. Inteligência do art. 799, inc. I, do Código de Processo Civil. AGRADO DE INSTRUMENTO PROVIDO EM DECISÃO MONOCRÁTICA. (Agravado de Instrumento, Nº 52253601820248217000, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Vanise Röhrig Monte Aço, Julgado em: 24-10-2024)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. PENHORA DO IMÓVEL QUE DEU ORIGEM À DÍVIDA. POSSIBILIDADE. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. TRATANDO-SE DE EXECUÇÃO DE COTA CONDOMINIAL, É POSSÍVEL A PENHORA DO IMÓVEL QUE ORIGINOU A DÍVIDA, AINDA QUE ALIENADO FIDUCIARIAMENTE EM GARANTIA, EM VIRTUDE DA NATUREZA PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO CONDOMINIAL. PRECEDENTES DESTA CÂMARA. AGRADO DE INSTRUMENTO IMPROVIDO POR DECISÃO MONOCRÁTICA. (Agravado de Instrumento, Nº 52890358620238217000, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Mara Lúcia Cocco Martins, Julgado em: 29-09-2023)

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 desprovido o recurso para manter a penhora do imóvel que ensejou a dívida em sua totalidade, consoante determinado na decisão ora impugnada.

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

Documento assinado eletronicamente por **EUGENIO COUTO TERRA, Desembargador Relator**, em 11/02/2025, às 05:47:02, 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 **20007541868v4** e o código CRC **36861d35**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): EUGENIO COUTO TERRA
Data e Hora: 11/02/2025, às 05:47:02
