


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**
**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**
**4ª VARA CÍVEL**

Rua Alice Alem Saadi, 1010, Sala 110 e 111, Nova Ribeirania - CEP 14096-570, Fone: (16) 3238-8035., Ribeirão Preto-SP - E-mail:

upj1a4cvribpreto@tjst.jus.br

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

Processo Digital nº: **1024073-58.2020.8.26.0506**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
 Exequente: **Condomínio Vitta Heitor Rigon 2**  
 Executado: **Jefferson Antônio dos Santos Evaristo**

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Loredana Henck Cano de Carvalho**

Vistos.

Fls. 355/357: com razão o exequente.

Às fls. 142/143 se deferiu a penhora dos direitos que o executado possui sobre o imóvel objeto da matrícula 180.032 do 1º CRI e averbada em fls. 171/174.

Respeitado o entendimento adotado, não compartilho com tal.

Como sabido, a dívida do condômino inadimplente onera os demais, sendo que em alguns casos chega a inviabilizar a administração do condomínio.

Já a alienação fiduciária constitui um negócio jurídico bilateral em que o devedor fiduciante aliena a propriedade de um bem ao credor fiduciário, até que se resolva a relação contratual do financiamento, servindo o bem de garantia da operação.

Ao firmar o contrato de alienação fiduciária, o devedor alienante passa a ser mero possuidor direto e, por força da lei, depositário do bem alienado, enquanto o credor fiduciário mantém o domínio resolúvel da coisa alienada e a posse indireta do bem dado em garantia.

A dívida condominial, por sua vez, diz respeito as


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**
**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**
**4ª VARA CÍVEL**

Rua Alice Alem Saadi, 1010, Sala 110 e 111, Nova Ribeirania - CEP 14096-570, Fone: (16) 3238-8035., Ribeirão Preto-SP - E-mail:

upj1a4cvribpreto@tjsp.jus.br

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

despesas essenciais à conservação do próprio imóvel, sendo, portanto, um contra senso que o credor seja impedido de exercer direito de excutir o próprio bem a que adere a dívida propter rem.

A construção jurisprudencial se ergueu sobre a ideia de que esse tipo de dívida adere à coisa que a gerou, respondendo esta pela dívida, independentemente de eventual alteração na sua titularidade do domínio.

E o produto da alienação judicial ou extrajudicial da coisa deve prestar-se sucessivamente à satisfação do crédito do Condomínio e, no que sobejar de saldo, ao repasse para os titulares do direito, para o qual devem concorrer o credor fiduciário e o devedor fiduciante, na medida das responsabilidades decorrentes do contrato de alienação fiduciária.

Há de apontar, ainda, o teor da Súmula 478 do STJ: "Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário.", que aplica-se por analogia ao caso em apreço.

E mais, recentemente, a questão foi enfrentada pelo C. STJ e o voto vencedor modificou a jurisprudência para admitir a penhora do bem alienado fiduciariamente. Vejamos:

*"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,*


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO**
**FORO DE RIBEIRÃO PRETO**
**4ª VARA CÍVEL**

Rua Alice Alem Saadi, 1010, Sala 110 e 111, Nova Ribeirania - CEP 14096-570, Fone: (16) 3238-8035., Ribeirão Preto-SP - E-mail:

upj1a4cvribpreto@tjsp.jus.br

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

*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).*

Evidente que cabe ao devedor fiduciante, possuidor direto, o dever de pagar o débito condominial, tendo em vista a relação existente entre ele o credor fiduciário. Mas não se pode perder de vista que o credor fiduciário, ao firmar o contrato, adquire a propriedade resolúvel do imóvel (além da posse indireta) e, consequentemente, também deve responder pelos débitos de natureza propter rem do bem, resguardado direito de regresso contra o possuidor direto.

No caso, a credora fiduciária já integra o contraditório, como terceira interessada.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO****FORO DE RIBEIRÃO PRETO****4ª VARA CÍVEL**

Rua Alice Alem Saadi, 1010, Sala 110 e 111, Nova Ribeirania - CEP 14096-570, Fone: (16) 3238-8035., Ribeirão Preto-SP - E-mail:

upj1a4cvribpreto@tjsp.jus.br

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

Deverá, assim, na linha adotada pelo C. STJ, ser concedida oportunidade à CEF para quitação do débito condominial. Não o fazendo, prosseguir-se com os atos executórios, com retificação da penhora para abranger o próprio imóvel, bem como preservando-se a preferência do condomínio, no concurso de credores.

Deste modo, **passo a determinar:**

**1 – O cancelamento do leilão determinado em fls. 352, ao menos por ora. Intime-se o leiloeiro.**

**2 - A retificação da penhora para que esta recaia sobre o próprio bem e a consequente retificação da averbação** (AV.09/180.032). Assim, intime-se novamente **a Caixa Econômica Federal** para se manifestar, ficando concedido o prazo de 15 (quinze) dias para, querendo, promover a quitação do débito condominial, mesmo prazo que deverá carrear aos autos cópia atualizada da matrícula, bem como juntar a planilha atualizada do contrato.

Intime-se.

Ribeirão Preto, 04 de setembro de 2025.

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