



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA - FORO CENTRAL DE LONDRINA
10ª VARA CÍVEL DE LONDRINA - PROJUDI
Avenida Duque de Caxias, 689 - Anexo I, 6º And - Caiçaras - Londrina/PR - CEP: 86.015-902 - Fone: 3029-3384 - E-mail:
londrina10vc@gmail.com

Autos nº. 0054889-74.2019.8.16.0014

Processo: 0054889-74.2019.8.16.0014
Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial
Assunto Principal: Despesas Condominiais
Valor da Causa: R\$6.103,70
Exequente(s): • CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO LOTUS
Executado(s): • ALEXANDRE NEZO

Verifica-se que a matrícula da unidade autônoma apartamento 202, bloco 03, indicado pelo exequente (nº 46.703 do 3º CRI de Londrina/PR- seq. 164.2) está gravada com alienação fiduciária em favor do BANCO DO BRASIL S.A..

Em casos de alienação fiduciária, o devedor transfere a propriedade resolúvel da coisa infungível ao credor, como forma de garantia da dívida contraída (artigo 1.361 do Código Civil). Desta forma, o devedor permanece com a posse direta e o direito real de aquisição do bem alienado.

Ou seja, o devedor fiduciante, até a quitação das obrigações, não é proprietário do imóvel dado em garantia.

Partindo exclusivamente desta constatação chegaríamos a impossibilidade de deferimento do pedido de penhora do imóvel não pertencente ao devedor.

Contudo, no caso em análise, a dívida é oriunda de despesas condominiais que possui natureza *propter rem* e, conseqüentemente, as dívidas acompanham o bem independente da sua titularidade, o próprio imóvel deve responder pelo seu inadimplemento.

Inclusive, conforme inteligência da Súmula 478 do STJ, o crédito decorrente de taxa condominial, por sua natureza, prefere, inclusive, aos créditos de garantia real como a hipoteca, o mesmo ocorrendo em relação à propriedade resolúvel, como a alienação fiduciária.

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 sobrepõem 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)".

Destaco que poderá o credor fiduciário realizar a quitação da dívida e, com isso, sub-rogar-se-á nos direitos do exequente e terá direito de regresso contra o executado.

Diante desse contexto, **MATENHO** a penhora do bem imóvel indicado no seq. 245.

INTIME-SE o BANCO DO BRASIL S.A para manifestar sobre a penhora do imóvel realizada nos autos em razão da dívida condominial, cientificando que poderá efetuar o pagamento da dívida e, ***com isso, sub-rogar-se-á nos direitos do exequente e terá direito de regresso contra o executado.***

EXECUTADO devidamente intimado (seq. 275).

Cumpridas as diligências, abram-se vistas ao exequente, vindo-me cls. na sequência.

Intimações e diligências nec.

Londrina, 18 de março de 2025.

Gustavo Peccinini Netto

Juiz de Direito

