



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 14ª VARA CÍVEL E AMBIENTAL DA COMARCA DE GOIÂNIA – GO

**PROCESSO Nº:** 5164189-66.2016.8.09.0051

**EXEQUENTE:** CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VENTANA

**EXECUTADO (A):** NATALIA KAREM ROCHA CAIXETA

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VENTANA**, já devidamente qualificado nos autos em epígrafe, por seu advogado infra-assinado, com domicílio profissional conforme descrito no rodapé, vem a ilustre presença de Vossa Excelência, expor e ao final requerer:

Compulsando os autos, verifica-se que no evento nº 18 a parte executada fora efetivamente citada. Ante o decurso de prazo *in albis* para pagamento voluntário da obrigação, realizou-se tentativa de penhora de ativos financeiros, via BACENJUD (SISBAJUD) no evento nº 48, tendo retornado com resposta infrutífera. Ato contínuo foi realizada pesquisa de veículos automotores de propriedade da parte executada, via RENAJUD, que também restou negativa, uma vez que o bem identificado estava gravado por alienação fiduciária (evento nº 58).

Consequência disso requereu-se a penhora do imóvel gerador do débito condominial vindicado, o que fora deferido (evento nº 62). Mais tarde deferiu, o d. juízo, a penhora dos direitos aquisitivos do contrato de alienação fiduciária (evento nº 89), cujo termo está acostado ao evento nº 92. Intimada por força do art. 799, I do CPC/15, a credora juntou resposta ao ofício que requeria a prestação de informações acerca da situação do contrato de alienação no evento nº 114. Da análise das informações prestadas pela credora fiduciária, tem-se os seguintes dados:

Mutuário: ABSAI LEVI TAVARES DANTAS  
Situação: Inadimplente, com úl mo pagamento em 25.09.2017  
Saldo devedor em 15/05/2024 R\$ 170.878,94  
Prazo total da operação: 360 meses  
Prazo remanescente: 248 meses.

O primeiro ponto a ser esclarecido se trata da anotação do nome de pessoa estranha à lide no campo “mutuário”. Analisando a certidão de matrícula (evento nº 105), há a





seguinte anotação sob o registro nº R.3 – 222.970, sem qualquer indicação de alteração na situação registral do imóvel. Até onde a exequente tem conhecimento, não há contrato de mútuo incidente sobre a unidade geradora do débito condominial vindicado, devendo a credora fiduciária esclarecer acerca da informação prestada.

R3-222.970 - Goiânia, 07 de dezembro de 2011. Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra, Venda e Financiamento de Imóvel, com Alienação Fiduciária em Garantia e de Outras Avenças - PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, datado de 21/11/2011, protocolado sob nº 472.513 em 01/12/2011, a proprietária acima qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula e o matriculado sob o nº 222.971 para NATALIA KAREM ROCHA CAIXETA, já qualificada acima, pelo preço de R\$ 115.639,50. Foi pago o ISTI, conforme notícia Laudo de Avaliação nº 465.8621-2 de 30/11/2011; bem como foi-me apresentada a certidão fiscal estadual da outorgante vendedora, exigida pela legislação. Dou fé. O Suboficial.

R4-222.970 - Goiânia, 07 de dezembro de 2011. Ainda pelo contrato noticiado no R3 acima, a agora proprietária já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula e o matriculado sob o nº 222.971 ao BANCO DO BRASIL S/A., inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/3953-58, Agência Av. 24 de

Outro fato que se impõe é a informação trazida acerca do saldo devedor, relevante para a mensuração dos direitos penhorados. Para auferir o *quantum* referente aos direitos aquisitivos penhorados, a jurisprudência estabelece o seguinte critério:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DÉBITOS CONDOMINIAIS. PENHORA DE DIREITOS AQUISITIVOS DE IMÓVEL ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. POSSIBILIDADE. ANUÊNCIA DO CREDOR FIDUCIÁRIO. PRESCINDIBILIDADE. AVALIAÇÃO SOBRE A TOTALIDADE DO BEM. CORREÇÃO. HASTA PÚBLICA DO BEM IMÓVEL. IMPOSSIBILIDADE. HASTA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO DOS DIREITOS AQUISITIVOS PENHORADOS. CONDIÇÕES. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (...) **3. Para a apuração do valor econômico dos direitos aquisitivos penhorados e que se pretende alienar, deve ser considerado não somente o valor de mercado do imóvel, mas subtrair deste todo o quantum relativo ao saldo devedor e demais encargos contratuais ainda não pagos ao credor fiduciário**, o que não ocorreu na hipótese. (...). 7. Recurso conhecido e parcialmente provido. (TJ-DF 07529723620208070000 DF 0752972-36.2020.8.07.0000, Relator: SANDRA REVES, Data de Julgamento: 24/03/2021, 2ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 12/04/2021 . Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Da coleta de todas as informações prestadas pela credora fiduciária (evento nº 105), bem como daquelas contidas na avaliação do imóvel (evento nº 85), necessário que seja observada, portanto, a eficácia da constrição dos direitos aquisitivos para a satisfação da obrigação exequenda. Vejamos:



**Apuração do Valor Econômico dos Direitos Aquisitivos**

Valor de Mercado – Saldo Devedor – Encargos Contratuais = quantum penhorado

R\$ 195.000,00 – 170.878,94 = R\$ 24.121,06

Conforme demonstrado, o valor apurado remonta a menos de 40% (quarenta por cento) do valor do débito exequendo, que atualmente importa em R\$ 61.899,91 (sessenta e um mil oitocentos e noventa e nove reais e noventa e um centavos).

Evidente, portanto, que a penhora dos direitos aquisitivos do bem, conforme demonstrado, é incapaz de quitar o débito, o que impõe ao credor a obrigação de buscar a satisfação da obrigação de outra forma.

Sabe-se que em recente decisão da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça abriu-se precedente para a penhora integral do imóvel gerador do débito condominial, mesmo estando gravado por alienação fiduciária. A saber:

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. (STJ - REsp: 2059278 SC 2022/0086988-5, Relator: Ministro MARCO BUZZI, Data de Julgamento: 23/05/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJE 12/09/2023)

Acertada a decisão da 4ª Turma do STJ. Afinal, consolidado o entendimento da jurisprudência pátria acerca do caráter *propter rem* dos débitos condominiais. Significa dizer que os débitos advindos da coisa aderem a ela, recaindo em si a garantia da satisfação pela obrigação





gerada. O Superior Tribunal de Justiça já tem decidido que o imóvel gerador dos débitos condominiais é garantia devido a sua obrigação ser de natureza real e *propter rem*, ou seja, segue “a coisa” e não a pessoa, com quem quer que se encontre. Logo, já existe a garantia diante da natureza da dívida. Vejamos o entendimento do STJ:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS NO BOJO DE AÇÃO DE COBRANÇA NA QUAL A PROPRIETÁRIA DO BEM NÃO FIGUROU COMO PARTE. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. SÚMULA 568/STJ. (...) 2. A jurisprudência do STJ é no sentido de que, **em se tratando a dívida de condomínio de obrigação propter rem, em razão do que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode ter seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança**, já em fase de cumprimento de sentença, ainda que não tenha participado da fase de conhecimento. (...) (STJ - AgInt no REsp: 1851742 PR 2019/0361646-3, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 29/06/2020, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 01/07/2020)

O fato de o imóvel ter sido adquirido por contrato de alienação firmado com a credora fiduciária, não impede a constrição do bem em razão de despesas condominiais, por esta se tratar de dívida derivada de obrigação *propter rem*, respondendo pelo débito a própria unidade condominial que a originou, independentemente de quem seja o seu proprietário, ou do fato de estar gravado com alienação fiduciária.

Em que pese o Condomínio não configure uma atividade lucrativa, a inadimplência de um dos condôminos obviamente resulta em maiores dispêndios por parte dos outros para satisfação dos compromissos. Mister se faz destacar que se trata de demanda fundamentada no inadimplemento de taxas condominiais, que devem, por sua natureza, ser destinadas à **preservação e manutenção do patrimônio** comum dos condôminos.

A consequência do não cumprimento da obrigação de pagar, nesta situação, recai direta e indiretamente sobre uma coletividade de condôminos, terceiros estranhos à relação contratual, o que atenta diretamente ao princípio da relatividade dos contratos. Senão vejamos:

O princípio da relatividade dos contratos diz respeito ao âmbito de sua eficácia, na qual **o contrato não aproveita nem prejudica terceiros, vinculando exclusivamente as partes contratantes. Afastando, em regra, a possibilidade de criar direitos e obrigações para outrem.** (MIGLIOLI, Marcio Asbahr. Cessão da posição contratual. [DISSERTAÇÃO] Mestrado em Direito Civil. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo, 2014. p. 27. Disponível em: <<https://tede2.pucsp.br/bitstream/handle/6623/1/Marcio%20Asbahr%20Miglioli.pdf>>. Acesso em: 27 out 2023).





Por consequência, acertada a interpretação de que a alienação fiduciária em garantia é negócio jurídico realizado entre credora fiduciária e devedor fiduciante, não devendo os demais condôminos arcar com as consequências de contrato do qual não fazem parte. Assim, necessariamente, o crédito condominial prevalece ao crédito fiduciário. Ademais, as taxas condominiais se prestam à própria conservação do bem. Consequência direta de seu inadimplemento é a própria perda de valor do imóvel garantidor da alienação fiduciária, que poderia sofrer com a precarização em razão da baixa manutenção/conservação. De tal modo, o adimplemento das taxas condominiais se presta, inclusive, à conservação do valor da garantia real do alienante.

Nesse ínterim, o imóvel serve como garantia dos débitos condominiais inadimplentes, seguindo o mesmo entendimento os demais tribunais de justiça de todo país, incluindo o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, vejamos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ARBITRAL. TAXAS DE CONDOMÍNIO. DÉBITO EXISTENTE. SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA. VALOR DO IMÓVEL. EXCESSO DE PENHORA. BEM INDIVISÍVEL. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DO DÉBITO. POSSIBILIDADE. 1. Não aventada a matéria referente à propriedade do imóvel, pelo Juízo singular, notório o óbice de apreciação em sede de agravo de instrumento, sob pena de supressão de instância. 2. Ainda que o bem a ser constricto tenha valor superior à dívida, o imóvel é indivisível, razão pela qual na eventual arrematação por preço superior ao débito, o valor remanescente será devolvido a quem de direito. Não há portanto se falar em excesso de penhora que impeça a satisfação do crédito. **3. As dívidas condominiais possuem natureza jurídica propter rem, que objetivam a conservação da própria coisa e por isso agregam e acompanham o bem, razão pela qual o próprio imóvel deve responder pelo seu inadimplemento.** AGRAVO CONHECIDO E PROVIDO.(TJ-GO - AI: 06277683720208090000 GOIÂNIA, Relator: Des(a). EUDÉLCIO MACHADO FAGUNDES, Data de Julgamento: 02/03/2021, 2ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 02/03/2021)

Resta evidenciada, portanto, que a natureza da obrigação pelo adimplemento das taxas condominiais é *propter rem*, aderindo à coisa, e não a pessoa, sendo a própria *res* a garantidora das obrigações por ela geradas, o que garante a possibilidade de penhora integral do bem, assim como a preferência do condomínio ao recebimento de seus créditos em relação a credora fiduciária.

Ante o exposto, requer:

a) As futuras intimações seja destinadas a advogada que esta subscreve, sob pena de nulidade (artigo 269 e 272, § 2º do CPC), devendo ser excluído o patrono anteriormente constituído;





b) Seja deferido pedido de conversão da penhora dos direitos aquisitivos realizada em **PENHORA INTEGRAL DO IMÓVEL**, considerando todo o exposto, visto que, conforme ofício juntado pela credora fiduciária ao evento nº 105, os eventuais direitos aquisitivos do devedor em relação ao contrato de alienação fiduciária não são suficientes à satisfação da obrigação;

c) **Juntada de planilha atualizada de débitos.**

Nestes Termos,  
Pede e espera deferimento.

Goiânia – GO, 28 de maio de 2024.

**DANIELLY MARTINS LEMOS**  
**OAB/GO 28.827**

Valor: R\$ 2.016,40  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 4ª UPP VARAS CÍVEIS E AMBIENTAIS: 13ª, 14ª, 15ª E 16ª  
Usuário: - Data: 10/04/2025 09:44:00





**PODER JUDICIÁRIO**  
Comarca de Goiânia  
Estado de Goiás  
14ª Vara Cível e Ambiental



Valor: R\$ 2.016,40  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 4ª UJP VARAS CÍVEIS E AMBIENTAIS: 13ª, 14ª, 15ª E 16ª  
Usuário: - Data: 10/04/2025 09:44:45

Protocolo n.º 5164189-66.2016.8.09.0051

## DECISÃO

Trata-se de **Ação de Execução** de débito condominial proposta por **Condomínio Residencial Ventana**, em desfavor de **Tatiane Rodrigues De Almeida**, ambos qualificados nos autos.

No evento n.º 117, a parte exequente requer a penhora integral do imóvel objeto da execução.

Pois bem. Cinge a controvérsia acerca da possibilidade ou não de se admitir a penhora do imóvel dado em garantia em contrato de alienação fiduciária, por inadimplemento de dívidas condominiais.

As despesas de condomínio constituem obrigações propter rem, isto é, obrigações por causa da coisa. O débito condominial acompanha o bem independente de quem seja o titular do domínio ou detenha a posse. Ademais, sendo a dívida que resultou na ação de execução proveniente das despesas condominiais, deve-se levar em conta que prevalece os interesses do condomínio sobre os interesses da instituição bancária de modo a possibilitar a manutenção do próprio edifício, o que torna válida a constrição judicial da própria unidade devedora, ainda que tenha ocorrido a referida alienação fiduciária.

Ademais, o crédito posto em discussão prefere ao crédito hipotecário, conforme a Súm. 478, do STJ. Vejamos: -

“na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário”.

Neste sentido é a jurisprudência deste e de outros Tribunais:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE COBRANÇA – CONDOMÍNIO – FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – PENHORA DE IMÓVEL GRAVADO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – POSSIBILIDADE – DÍVIDA DE CONDOMÍNIO – OBRIGAÇÃO PROPTER REM – PREFERÊNCIA DO CONDOMÍNIO AO CREDOR FIDUCIÁRIO – RECURSO PROVIDO. 1- As obrigações derivadas do rateio condominial não constituem dívida civil, mas gravame de cunho propter rem, ou seja, são relacionadas com a res, a coisa. Tais obrigações têm origem na conservação da própria coisa e por isto, agregam-se a ela, sujeitando o proprietário do bem imóvel a responder pelo seu pagamento. 2- Conforme entendimento jurisprudencial, o crédito decorrente de taxa condominial, por sua natureza propter rem, prefere, inclusive, aos créditos decorrentes de garantia real como a hipoteca, o mesmo ocorrendo em relação à propriedade resolúvel, como a alienação fiduciária. 3. Embora o imóvel esteja gravado com alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal, a dívida decorrente de taxa condominial, pela mencionada natureza propter rem, adere à coisa, independentemente de quem seja o seu titular, autorizando-se, portanto, a penhora do bem pelo débito condominial vencido após a*



*instituição da propriedade resolúvel dada em garantia de dívida habitacional. (TJ-MS - AI: 14012723920208120000 MS 1401272-39.2020.8.12.0000, Relator: Des. Fernando Mauro Moreira Marinho, Data de Julgamento: 06/05/2020, 2ª Câmara Cível, Data de Publicação: 12/05/2020)*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO - DESPESAS DE CONDOMÍNIO – DÍVIDA PROPTER REM - IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - ADMISSIBILIDADE DA PENHORA DA UNIDADE QUE ORIGINOU A DÍVIDA – DECISÃO MANTIDA – PRECEDENTES - RECURSO PROVIDO. Diante do fato de que a dívida oriunda do inadimplemento de cotas condominiais possui natureza jurídica propter rem, em que o próprio imóvel responde pelo débito da unidade condominial, cabível a penhora do imóvel, ainda que objeto de alienação fiduciária. (TJPR - 9ª C. Cível - 0049313-74.2021.8.16.0000 - Cornélio Procópio - Rel.: DESEMBARGADOR DOMINGOS JOSÉ PERFETTO - J. 07.02.2022) (TJ-PR - AI: 00493137420218160000 Cornélio Procópio 0049313-74.2021.8.16.0000 (Acórdão), Relator: Domingos José Perfetto, Data de Julgamento: 07/02/2022, 9ª Câmara Cível, Data de Publicação: 25/04/2022)*

*RECURSO - AGRAVO DE INSTRUMENTO - DESPESAS CONDOMINIAIS - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - UNIDADE CONDOMINIAL OBJETO DE GARANTIA FIDUCIÁRIA - PENHORA DA UNIDADE - VIABILIDADE. Tratando-se de execução de dívida condominial é possível a penhora da própria unidade condominial para a satisfação do crédito (artigo 835, inciso V, do Código de Processo Civil). Natureza "propter rem" da obrigação que onera a própria coisa, independentemente de quem seja o titular do domínio ou detenha a sua posse. Interesses do condomínio que devem ser preservados e têm preferência aos do credor-fiduciário, a fim de possibilitar a manutenção do próprio imóvel dado em garantia fiduciária. Medida que visa a utilização do bem para, de forma sucessiva, quitar a dívida exequenda de natureza "propter rem" e a dívida perante a instituição financeira, o que não acarreta a perda da garantia fiduciária, podendo a credora, também, evitar o praxeamento mediante quitação do débito e execução da garantia. Precedentes desta Corte de Justiça. Decisão reformada. Recurso de agravo de instrumento provido para autorizar a penhora do imóvel gerador das despesas condominiais, mediante intimação da credora-fiduciária, nos termos do art. 799, inciso I, do Código de Processo Civil. (TJSP - AI: 20566076720218260000 SP 2056607-67.2021.8.26.0000, Relator: Marcondes D'Angelo, Data de Julgamento: 18/05/2021, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 18/05/2021)*

Assim sendo, considerando a possibilidade da penhora do bem, devido à obrigação ser *propter rem*, **DEFIRO** o requerimento formulado no evento 83 e determino seja realizada a penhora do imóvel indicado pela parte exequente.

Lavre-se o necessário termo de penhora, a ser cumprida mediante termo nos autos, conforme disposição dos arts. 838, e 845, §1º, ambos do CPC.

Oficie-se o(a) Oficial(a) do Cartório de Registro de Imóveis (CRI) competente, para proceder à averbação da penhora, ocasião em que o exequente deve diligenciar para o recolhimento de eventuais taxas e emolumentos inerentes ao cumprimento medida – ex vi do art. 844 do CPC.

Após confirmação da averbação de penhora, intime-se pessoalmente, conforme o caso: os executados, o cônjuge, os coproprietários, usufrutuário(s), o senhorio direto, os credores com garantia real ou com penhora anteriormente averbada para, no prazo de 05 (cinco) dias, apresentarem manifestações (art. 841 do CPC).



Em seguida, intime-se a parte exequente, para requer o que lhe for de direito, no prazo de 05 (cinco) dias.

**Nos moldes do artigo 136, do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial da Corregedoria- Geral da Justiça do Estado de Goiás – CGJGO, cópia deste despacho/decisão servirá como ofício/mandado.**

Intime-se. Cumpra-se.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

**RAQUEL ROCHA LEMOS**

**Juíza de Direito**

01

Valor: R\$ 2.016,40  
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial  
GOIÂNIA - 4ª UPJ VARAS CÍVEIS E AMBIENTAIS: 13ª, 14ª, 15ª E 16ª  
Usuário: - Data: 10/04/2025 09:44:45

