



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA ESTADUAL**  
**Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina**  
**1ª Vara Cível da Comarca de Joinville**

Av. Hermann August Lepper, 980, Sala 202 - Bairro: Saguauçu - CEP: 89221902 - Fone: (47) 3130-8603 - Email: joinville.civel1@tjsc.jus.br

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5025415-73.2019.8.24.0038/SC**

**EXEQUENTE:** CONDOMINIO RESIDENCIAL SPAZIO JOVITA

**EXECUTADO:** JOSILENE ESTEFANI RIBEIRO KLEMMANN

**DESPACHO/DECISÃO**

Trata-se de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL ajuizado por CONDOMINIO RESIDENCIAL SPAZIO JOVITA em face de JOSILENE ESTEFANI RIBEIRO KLEMMANN em que se persegue o pagamento de débitos condominiais.

Deferida a penhora do imóvel que deu origem ao débito houve intimação do credor fiduciário indicado na matrícula do imóvel, que prontamente manifestou-se requerendo o reconhecimento do direito de preferência do seu crédito ou, alternativamente a habilitação de crédito.

Com relação à preferência do crédito condominial sobre o hipotecário não há dúvida que a preferência é do condominial, de natureza *propter rem*, conforme entendimento do STJ, veja-se:

*CIVIL E PROCESSUAL. CRÉDITO CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. CRÉDITO ALIMENTAR. PREFERÊNCIA AO CRÉDITO HIPOTECÁRIO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. I. O crédito condominial tem preferência sobre o crédito hipotecário por constituir obrigação propter rem, em função da utilização do próprio imóvel ou para evitar-lhe o perecimento. Precedentes da STJ. II. Os honorários advocatícios de sucumbência, por guardarem natureza alimentar, preferem ao crédito hipotecário. III. Recurso conhecido e provido. (REsp 511.003/SP, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 18/05/2010, DJe 28/05/2010).*

A questão foi inclusive objeto da Súmula 478 que assim dispõe: “Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário”.

Não há dúvida, portanto, que o crédito condominial prefere o crédito hipotecário e, analogicamente, o fiduciário.

Resta somente a análise do pedido de reserva de crédito após eventual arrematação do bem penhorado para assegurar o pagamento do credor hipotecário ou fiduciário, o que precisa ser realizado de forma comedida.

Em outras oportunidades este juízo vinha decidindo pela impossibilidade de

5025415-73.2019.8.24.0038

310026538824.V2



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA ESTADUAL**  
**Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina**  
**1ª Vara Cível da Comarca de Joinville**

habilitação e reserva de crédito sem a prévia instauração do procedimento judicial ou extrajudicial adequado pela credora, pautado em decisões proferidas pelo Superior Tribunal de Justiça, preservando-se assim a ampla defesa e o contraditório.

No entanto, é necessário evoluir esse entendimento.

Com relação a imóveis gravados por restrição de alienação fiduciária, o procedimento a ser adotado é semelhante aos casos de hipoteca. Neste último, o imóvel pertence ao devedor executado, diferente do que ocorre nos casos de alienação fiduciária, em que o devedor é mero possuidor, sendo a propriedade do bem penhorado exclusiva do credor fiduciário.

Ainda assim, considerando a natureza do crédito condominial, qual seja, *propter rem*, o E. Tribunal de Justiça de Santa Catarina reiteradamente tem decidido que a penhora neste caso recai sobre a integralidade do bem, e não apenas sobre os direitos decorrentes da alienação:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. INADIMPLEMENTO DE TAXAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL GRAVADO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DECISÃO QUE DETERMINOU A PENHORA APENAS DOS DIREITOS AQUISITIVOS DO EXECUTADO SOBRE O BEM. RECURSO DO CONDOMÍNIO/ EXEQUENTE. ALEGADA POSSIBILIDADE DE PENHORA SOBRE A PROPRIEDADE PLENA DO IMÓVEL. SUBSISTÊNCIA. DÉBITO DE NATUREZA PROPTER REM. EXEGESE DO ART. 1345 DO CÓDIGO CIVIL. IMÓVEL GERADOR DAS DESPESAS QUE CONSTITUI GARANTIA AO PAGAMENTO DA DÍVIDA. CRÉDITO CONDOMINIAL QUE POSSUI PREFERÊNCIA EM RELAÇÃO AO CRÉDITO FIDUCIÁRIO. PENHORA QUE DEVERÁ RECAIR SOBRE O BEM, E NÃO APENAS SOBRE OS DIREITOS AQUISITIVOS DO EXECUTADO. DECISÃO REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 4025353-67.2019.8.24.0000, de Biguaçu, rel. Osmar Nunes Júnior, Sétima Câmara de Direito Civil, j. 27-08-2020).*

*AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DÉBITOS CONDOMINIAIS. DECISÃO QUE INDEFERIU A PENHORA DE IMÓVEL EM RAZÃO DA EXISTÊNCIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INSURGÊNCIA DO EXEQUENTE. ALEGADA POSSIBILIDADE DA CONSTRICÇÃO ANTE A NATUREZA PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO. ACOLHIMENTO. INTELIGÊNCIA DO ART. 1.345 DO CÓDIGO CIVIL. EXISTÊNCIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NÃO IMPEDE A PENHORA PARA SALDAR DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL. CRÉDITO CONDOMINIAL QUE POSSUI PREFERÊNCIA EM RELAÇÃO AOS DIREITOS DO CREDOR FIDUCIÁRIO. APLICAÇÃO, POR ANALOGIA, DA SÚMULA 478 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DECISÃO REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJSC, Agravo de Instrumento n. 4017495-82.2019.8.24.0000, de Palhoça, rel. Des. José Agenor de Aragão, Quarta Câmara de Direito Civil, j. 06-02-2020). (grifei)*

Logo, a penhora recai sobre o bem em si e eventual saldo devedor de



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA ESTADUAL**  
**Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina**  
**1ª Vara Cível da Comarca de Joinville**

arrematação judicial deverá ser reservado ao credor fiduciário que, após efetuar o abatimento de seu crédito, devolverá ao devedor eventual saldo remanescente, na forma do art. 1.364 do Código Civil:

*Art. 1.364. Vencida a dívida, e não paga, fica o credor obrigado a vender, judicial ou extrajudicialmente, a coisa a terceiros, a aplicar o preço no pagamento de seu crédito e das despesas de cobrança, e a entregar o saldo, se houver, ao devedor.*

Desse modo, é possível deferir o pedido da credora fiduciária para habilitação e reserva de seu crédito, sendo imprescindível a comprovação da prévia instauração de processo judicial ou extrajudicial, viabilizando o exercício da ampla defesa e contraditório pelo devedor, para somente após ser analisada a possibilidade de transferência de valores para quitação da alienação fiduciária.

Dito isto, defiro o pedido da credora fiduciária para determinar tão somente a sua habilitação e reserva de crédito sobre eventual saldo remanescente decorrente de arrematação do imóvel penhorado em hasta pública. Para tanto, deverá o credor fiduciário apresentar cálculo atualizado da dívida no prazo de 15 (quinze) dias.

---

Documento eletrônico assinado por **UZIEL NUNES DE OLIVEIRA, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico [https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo\\_controlador.php?acao=consulta\\_autenticidade\\_documentos](https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos), mediante o preenchimento do código verificador **310026538824v2** e do código CRC **b927aea7**.

Informações adicionais da assinatura:  
Signatário (a): UZIEL NUNES DE OLIVEIRA  
Data e Hora: 18/4/2022, às 17:26:15

---

**5025415-73.2019.8.24.0038**

**310026538824 .V2**