TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ
2ª VARA CÍVEL
Avenida Corifeu de Azevedo Marques,148/150 - Butanta
CEP: 05582-000 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 4503-9489 - E-mail: butantacivel@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº:	**1005950-68.2018.8.26.0704**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente:	**Residencial Saint Peter - Na Pessoa do Seu Representante Legal**
Executado:	**Fellipe Martins Galdino Soares e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Fernanda Soares Fialdini

Vistos.

1. Trata-se de execução de débito condominial, tendo sido penhorados os direitos dos executados sobre o imóvel dado em alienação fiduciária.

Após tentativas infrutíferas de leilão do bem, o credor pede que a penhora incida sobre o bem, uma vez que a demora do credor fiduciário na retomada do imóvel permite que a dívida, de caráter *propter rem*, se avolume.

2. O próprio credor fiduciário afirma que os executados estão inadimplentes com as parcelas do contrato de financiamento desde 2018. Informou que deu início ao procedimento de execução extrajudicial (fls. 490/491).

A Caixa Econômica Federal, no entanto, não comprovou que esteja executando o contrato nos moldes da Lei 9.514/97, como alegou.

A omissão da credora fiduciária em adotar providências para a consolidação da propriedade e imissão na posse configura abuso de direito, acarretando prejuízos aos demais condôminos, o que não se pode admitir.

A jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo já decidiu, em caso similar:

"Agravo de instrumento. Despesas condominiais. Ação de execução de título extrajudicial. Indeferimento de pedido de penhora dos direitos de aquisição do imóvel. Natureza "propter rem" da obrigação. Prevalência dos interesses da massa condominial sobre os do agente financeiro. Desarrazoado obrigar os demais condôminos a arcar com as despesas de manutenção e conservação do bem alienado fiduciariamente em favor do credor fiduciário. Possibilidade de penhora do imóvel gerador da dívida possível independentemente de quem seja o proprietário. Necessidade de intimação do credor fiduciário, nos termos dos artigos 799, i e 889, v, do CPC. Decisão agravada reformada. Agravo de instrumento provido, com determinação." (TJSP; Agravo de Instrumento 2095088-31.2023.8.26.0000; Relator (a): Cristina Zucchi; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Vinhedo - 2ª Vara; Data do Julgamento: 29/09/2023; Data de Registro: 29/09/2023);

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL XV - BUTANTÃ
2ª VARA CÍVEL
Avenida Corifeu de Azevedo Marques,148/150 - Butanta
CEP: 05582-000 - São Paulo - SP
Telefone: (11) 4503-9489 - E-mail: butantacivel@tjsp.jus.br

"APELAÇÃO. CONDOMÍNIO. EXECUÇÃO. EMBARGOS DO DEVEDOR. Pretensão autoral destinada a lograr a satisfação de despesas condominiais inadimplidas por devedores fiduciários. Consolidação da propriedade no credor fiduciário. Imissão de posse não efetivada. Irrelevância, para fins de responsabilização do credor fiduciário pelo débito inadimplido, mercê da natureza propter rem da obrigação. Omissão de providências do credor fiduciário – alienação no prazo do art. 27, caput da Lei nº 9.514/97 e/ou imissão na posse do bem – , após a consolidação da posse, a importar abuso de direito. Atuação da função corretiva da boa-fé objetiva, a obstar o exercício inadmissível de posição jurídica. Prevalência do interesse da comunidade condominial. Exegese literal dos arts. 27, § 8º da Lei nº 9.514/97, com a redação que lhe foi conferida pela Lei nº 10.931/2004 e art. 1.368-B do CC, acrescentado pela Lei nº 13.043/2014, cuja operabilidade não pode se prestar a prestigiar o abuso de direito identificado. Sentença reformada. Recurso provido." (TJSP; Apelação Cível 1001633-80.2020.8.26.0405; Relator (a): Airton Pinheiro de Castro; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/05/2021; Data de Registro: 18/05/2021).

Assim, defiro a penhora DO IMÓVEL objeto da matrícula 180.313 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

A presente decisão servirá como termo de penhora.

3. Providencie o autor verba para intimação postal dos réus.

4. É aconselhável que o autor e a credora fiduciária, por intermédio de seus patronos, estabeleçam contato a fim de verificar a viabilidade de uma composição amigável.

Prazo: 15 dias.

5. No silêncio, remetam-se os autos ao arquivo provisório.

Intime-se.

São Paulo, 24 de abril de 2024.

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0297/2024, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Lorival Alves da Silva (OAB 115758/SP)	D.J.E
Diogenes Eleuterio de Souza (OAB 148496/SP)	D.J.E
Andre Zalcman (OAB 254698/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. 1. Trata-se de execução de débito condominial, tendo sido penhorados os direitos dos executados sobre o imóvel dado em alienação fiduciária. Após tentativas infrutíferas de leilão do bem, o credor pede que a penhora incida sobre o bem, uma vez que a demora do credor fiduciário na retomada do imóvel permite que a dívida, de caráter propter rem, se avolume. 2. O próprio credor fiduciário afirma que os executados estão inadimplentes com as parcelas do contrato de financiamento desde 2018. Informou que deu início ao procedimento de execução extrajudicial (fls. 490/491). A Caixa Econômica Federal, no entanto, não comprovou que esteja executando o contrato nos moldes da Lei 9.514/97, como alegou. A omissão da credora fiduciária em adotar providências para a consolidação da propriedade e imissão na posse configura abuso de direito, acarretando prejuízos aos demais condôminos, o que não se pode admitir. A jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo já decidiu, em caso similar: "Agravo de instrumento. Despesas condominiais. Ação de execução de título extrajudicial. Indeferimento de pedido de penhora dos direitos de aquisição do imóvel. Natureza "propter rem" da obrigação. Prevalência dos interesses da massa condominial sobre os do agente financeiro. Desarrazoado obrigar os demais condôminos a arcar com as despesas de manutenção e conservação do bem alienado fiduciariamente em favor do credor fiduciário. Possibilidade de penhora do imóvel gerador da dívida possível independentemente de quem seja o proprietário. Necessidade de intimação do credor fiduciário, nos termos dos artigos 799, i e 889, v, do CPC. Decisão agravada reformada. Agravo de instrumento provido, com determinação." (TJSP; Agravo de Instrumento 2095088-31.2023.8.26.0000; Relator (a): Cristina Zucchi; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Vinhedo - 2ª Vara; Data do Julgamento: 29/09/2023; Data de Registro: 29/09/2023); "APELAÇÃO. CONDOMÍNIO. EXECUÇÃO. EMBARGOS DO DEVEDOR. Pretensão autoral destinada a lograr a satisfação de despesas condominiais inadimplidas por devedores fiduciários. Consolidação da propriedade no credor fiduciário. Imissão de posse não efetivada. Irrelevância, para fins de responsabilização do credor fiduciário pelo débito inadimplido, mercê da natureza propter rem da obrigação. Omissão de providências do credor fiduciário - alienação no prazo do art. 27, caput da Lei nº 9.514/97 e/ou imissão na posse do bem - , após a consolidação da posse, a importar abuso de direito. Atuação da função corretiva da boa-fé objetiva, a obstar o exercício inadmissível de posição jurídica. Prevalência do interesse da comunidade condominial. Exegese literal dos arts. 27, § 8º da Lei nº 9.514/97, com a redação que lhe foi conferida pela Lei nº 10.931/2004 e art. 1.368-B do CC, acrescentado pela Lei nº 13.043/2014, cuja operabilidade não pode se prestar a prestigiar o abuso de direito identificado. Sentença reformada. Recurso provido." (TJSP; Apelação Cível 1001633-80.2020.8.26.0405; Relator (a): Airton Pinheiro de Castro; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/05/2021; Data de Registro: 18/05/2021). Assim, defiro a penhora DO IMÓVEL objeto da matrícula 180.313 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. A presente decisão servirá como termo de penhora. 3. Providencie o autor verba para intimação postal dos réus. 4. É aconselhável que o autor e a credora fiduciária, por intermédio de seus patronos, estabeleçam contato a fim de verificar a viabilidade de uma composição amigável. Prazo: 15 dias. 5. No silêncio, remetam-se os autos ao arquivo provisório. Intime-se."

São Paulo, 26 de abril de 2024.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0297/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 29/04/2024. Considera-se a data de publicação em 30/04/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Certifico, ainda, que para efeito de contagem do prazo foram consideradas as seguintes datas.
01/05/2024 - Dia do Trabalho - Prorrogação

Advogado
Lorival Alves da Silva (OAB 115758/SP)
Diogenes Eleuterio de Souza (OAB 148496/SP)
Andre Zalcman (OAB 254698/SP)

Teor do ato: "Vistos. 1. Trata-se de execução de débito condominial, tendo sido penhorados os direitos dos executados sobre o imóvel dado em alienação fiduciária. Após tentativas infrutíferas de leilão do bem, o credor pede que a penhora incida sobre o bem, uma vez que a demora do credor fiduciário na retomada do imóvel permite que a dívida, de caráter propter rem, se avolume. 2. O próprio credor fiduciário afirma que os executados estão inadimplentes com as parcelas do contrato de financiamento desde 2018. Informou que deu início ao procedimento de execução extrajudicial (fls. 490/491). A Caixa Econômica Federal, no entanto, não comprovou que esteja executando o contrato nos moldes da Lei 9.514/97, como alegou. A omissão da credora fiduciária em adotar providências para a consolidação da propriedade e imissão na posse configura abuso de direito, acarretando prejuízos aos demais condôminos, o que não se pode admitir. A jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo já decidiu, em caso similar: "Agravo de instrumento. Despesas condominiais. Ação de execução de título extrajudicial. Indeferimento de pedido de penhora dos direitos de aquisição do imóvel. Natureza "propter rem" da obrigação. Prevalência dos interesses da massa condominial sobre os do agente financeiro. Desarrazoado obrigar os demais condôminos a arcar com as despesas de manutenção e conservação do bem alienado fiduciariamente em favor do credor fiduciário. Possibilidade de penhora do imóvel gerador da dívida possível independentemente de quem seja o proprietário. Necessidade de intimação do credor fiduciário, nos termos dos artigos 799, i e 889, v, do CPC. Decisão agravada reformada. Agravo de instrumento provido, com determinação." (TJSP; Agravo de Instrumento 2095088-31.2023.8.26.0000; Relator (a): Cristina Zucchi; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Vinhedo - 2ª Vara; Data do Julgamento: 29/09/2023; Data de Registro: 29/09/2023); "APELAÇÃO. CONDOMÍNIO. EXECUÇÃO. EMBARGOS DO DEVEDOR. Pretensão autoral destinada a lograr a satisfação de despesas condominiais inadimplidas por devedores fiduciários. Consolidação da propriedade no credor fiduciário. Imissão de posse não efetivada. Irrelevância, para fins de responsabilização do credor fiduciário pelo débito inadimplido, mercê da natureza propter rem da obrigação. Omissão de providências do credor fiduciário - alienação no prazo do art. 27, caput da Lei nº 9.514/97 e/ou imissão na posse do bem - , após a consolidação da posse, a importar abuso de direito. Atuação da função corretiva da boa-fé objetiva, a obstar o exercício inadmissível de posição jurídica. Prevalência do interesse da comunidade condominial. Exegese literal dos arts. 27, § 8º da Lei nº 9.514/97, com a redação que lhe foi conferida pela Lei nº 10.931/2004 e art. 1.368-B do CC, acrescentado pela Lei nº 13.043/2014, cuja operabilidade não pode se prestar a prestigiar o abuso de direito identificado. Sentença reformada. Recurso provido." (TJSP; Apelação Cível 1001633-80.2020.8.26.0405; Relator (a): Airton Pinheiro de Castro; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/05/2021; Data de Registro: 18/05/2021). Assim, defiro a penhora DO IMÓVEL objeto da matrícula 180.313 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. A presente decisão servirá como termo de penhora. 3. Providencie o autor verba para intimação postal dos réus. 4. É aconselhável que o autor e a credora fiduciária, por intermédio de seus patronos, estabeleçam contato a fim de verificar a viabilidade de uma composição amigável. Prazo: 15 dias. 5. No silêncio, remetam-se os autos ao arquivo provisório. Intime-se."

SÃO PAULO, 26 de abril de 2024.