TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SUZANO
FORO DE SUZANO
4ª VARA CÍVEL
Avenida Paulo Portela, S/N, Sala 43, Jardim Paulista - CEP 08675-230,
Fone: (11) 3489-2443, Suzano-SP - E-mail: suzano4cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1004210-44.2019.8.26.0606**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente:	**Artcon Fundo de Investimento Em Direitos Creditórios Multisetorial Não Padronizado**
Executado:	**Zenice Bernardes Farias Nascimento e outro**

Tramitação prioritária
Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **EDUARDO CALVERT**

Vistos.

1. À luz da certidão de matrícula de folhas 734-737, depreende-se que o bem imóvel que gerou a dívida cobrada nos autos foi alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal.

Não obstante a alienação fiduciária, nos termos dos artigos 799, I, 804, § 3º, e 889, V, todos do Código de Processo Civil, é possível a penhora de bens dos devedores, ainda que objeto desta modalidade de garantia, desde que intimado o credor fiduciário e com o resguardo de sua preferência na satisfação do seu crédito, nos termos do artigo 908, do mesmo diploma.

Em relação à dívida objeto da cobrança, no entanto, anoto que, por se tratar de dívida ambulatória, ela detém preferência inclusive em relação ao crédito do credor fiduciário. Neste sentido:

> Agravo de Instrumento. Despesas condominiais. Cumprimento de sentença. Penhora dos direitos sobre imóvel da devedora sobre o qual pesa alienação fiduciária. Preferência do crédito condominial. Condição de obrigação "propter rem" que autoriza recebimento em primeiro lugar, em caso de eventual arrematação. Recurso provido. Conforme precedentes jurisprudenciais, a obrigação consistente no pagamento das despesas condominiais, por se tratar de obrigação 'propter rem', prefere ao crédito do credor fiduciário, no produto de eventual arrematação.
> (TJSP; Agravo de Instrumento 2284249-31.2021.8.26.0000; Relator (a): Kioitsi Chicuta; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 19/04/2022; Data de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO CALVERT, liberado nos autos em 01/05/2024 às 14:23 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004210-44.2019.8.26.0606 e código MdXlokb3.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SUZANO
FORO DE SUZANO
4ª VARA CÍVEL
Avenida Paulo Portela, S/N, Sala 43, Jardim Paulista - CEP 08675-230,
Fone: (11) 3489-2443, Suzano-SP - E-mail: suzano4cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

Registro: 19/04/2022)

Anoto que o Superior Tribunal de Justiça tem entendimento no mesmo sentido:

> 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, 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 praceamento. 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.)

Dessa forma, é possível a penhora do próprio bem imóvel (e não apenas dos direitos relativos ao contrato de financiamento), podendo ser realizados atos de expropriação, desde

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO CALVERT, liberado nos autos em 01/05/2024 às 14:23 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004210-44.2019.8.26.0606 e código MdXlokb3.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SUZANO
FORO DE SUZANO
4ª VARA CÍVEL
Avenida Paulo Portela, S/N, Sala 43, Jardim Paulista - CEP 08675-230,
Fone: (11) 3489-2443, Suzano-SP - E-mail: suzano4cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às17h00min

que intimado o credor fiduciário.

Entendo que a necessidade de intimação da Caixa Econômica Federal não determina a competência da Justiça Federal.

O crédito garantido pela alienação fiduciária será satisfeito após a satisfação da dívida ambulatória.

A penhora de bem imóvel deve ser realizada por meio de termo nos autos, nos moldes do artigo 845, § 1º, do Código de Processo Civil, cabendo ao exequente providenciar a averbação da penhora junto ao registro de imóveis mediante apresentação do termo de penhora (artigo 844 do Código de Processo Civil).

Lavre-se o termo de penhora, nos moldes ora determinados, intimando-se as executados (por meio de seu patrono) e o credor fiduciário Caixa Econômica Federal (por correio).

Em relação à avaliação do imóvel, anoto que para fins de garantia ele foi avaliado em R$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais).

Digam as partes se concordam com a avaliação realizada contratualmente, a qual deverá ser atualizada monetariamente desde a data da constituição da garantia (31.3.2015).

Aguarde-se o prazo de 15 (quinze) dias para a impugnação da avaliação, ressaltando-se que eventual impugnação da avaliação deve vir acompanhada de declaração do valor considerado correto e de documentos que embasem esta declaração, sob pena de rejeição liminar.

Ultrapassado este prazo, deve se manifestar o exequente sobre o interesse na adjudicação do bem ou sobre a forma de sua expropriação.

2. Intimem-se. Diligências necessárias.

Suzano, 01 de maio de 2024.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO CALVERT, liberado nos autos em 01/05/2024 às 14:23 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004210-44.2019.8.26.0606 e código MdXlokb3.