

**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 às 17h00min**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.

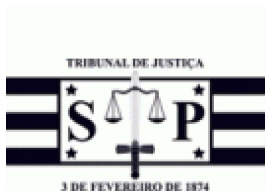
1. À luz da certidão de matrícula de folhas 734-737, depreende-se que o bem imóvel que gerou a dívida cobrada nos autos foi alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal.

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 ambulatoria, 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



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 às 17h00min

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.

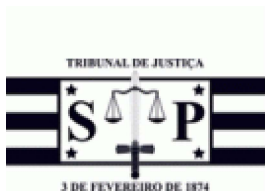
3. Em execução por dívida condominial movida pelo condomínio edilício é possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao débito, ainda que esteja alienado fiduciariamente, tendo em vista a natureza da dívida condominial, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002.

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 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.)

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

**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 às 17h00min

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 ambulatoria.

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.



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 165.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/03/2015 a 01/10/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

3867 dias

1,768787

Percentual correspondente

3867 dias

76,878707 %

Valor corrigido para 01/10/2025

(=)

R\$ 291.849,87

Sub Total

(=)

R\$ 291.849,87

Valor total

(=)

R\$ 291.849,87[Retornar](#) [Imprimir](#)