

Penhorabilidade de imóvel financiado por dívida condominial

Rita de Cássia Curvo Leite

Mestre em Direito Civil Comparado e doutora em Direitos Difusos pela PUC-SP. Professora de Direito Civil (PUC-SP). Assistente de coordenação do curso de pós-graduação *lato sensu* em Direito Imobiliário da PUC-Cogea. Autora do livro *Transplantes de Órgãos e Tecidos e os Direitos da Personalidade*, Editora Juarez de Oliveira, e coautora do livro *Biodireito. Ciências da Vida. Os novos desafios*, Editora Revista dos Tribunais. Advogada em São Paulo.



Foto: Paula Pardini.

Há quase duas décadas, têm se revelado controvertidos os entendimentos jurisprudenciais em torno da penhorabilidade (ou impenhorabilidade) de imóvel financiado por dívida condominial.

Em princípio – vale dizer, antes da edição da [Súmula nº 478 do STJ](#) – o mesmo referido pretório fundava suas decisões fulcradas no art. 3º, inciso IV, da [Lei nº 8.009/1990](#), justificando a *penhorabilidade* em regra de exceção ao argumento de se tratar de bem de família (nesse sentido, [REsp nº 172.866-SP](#), j. 16/8/1999, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, v.u.). À época, ademais, anterior à vigência dos atuais [Códigos Civil](#) e de [Processo Civil](#), e ainda quando incipientes as demandas decorrentes da alteração sistêmica em matéria imobiliária introduzidas pela [Lei nº 9.514/2007](#), não se aventavam as posições contrárias, pela impenhorabilidade, que, em *ultima ratio*, pretendem dar sustentação ao próprio mecanismo da alienação fiduciária.

Contudo, os diferentes argumentos, favoráveis e contrários à penhorabilidade, foram, paulatinamente, ganhando contornos em duas direções, a saber:

i) as decisões *contrárias* apoiam-se na tese de que, por força da alienação fiduciária, o devedor fiduciante é mero possuidor direto do bem, sendo o credor fiduciário possuidor indireto e proprietário resolúvel do mesmo, o que impediria que a penhora recaísse sobre o *próprio imóvel*, senão, apenas, sobre os *direitos aquisitivos* decorrentes do contrato garantido pela alienação fiduciária. Nesse sentido, se a propriedade (ainda que resolúvel) é do credor fiduciário, e não do devedor fiduciante, inviável seria a penhora do imóvel (assim, AGI nº 20160020212304, TJDF, 5ª T. Cível, j. 21/9/2016, Rel. Des. Josapha Francisco dos

Santos; [AGI nº 5146575.70.2017.8.09.0000, TJGO](#), 4ª Câmara Cível, j. 20/7/2017, Rel. Des. Delintro Belo de Almeida Filho; [AGI nº 1.0024.13.325760-0/002](#), TGMG, 13ª Câmara Cível, j. 22/6/2017, Rel. Des. Rogério Medeiros; [AGI nº 2049687-19.2017.8.26.0000, TJSP](#), 26ª Câmara de Direito Privado, j. 8/6/2017, Rel. Des. Bonilha Filho); ii) as decisões *favoráveis* fundam-se no argumento de que as dívidas condominiais constituem verdadeira *obrigação propter rem* e, como tal, aderem à coisa já que, como típicas obrigações híbridas (ditas ambulatorias), acompanham-na em suas modificações ou transmissões e, portanto, por se tratar de obrigação que surge *ex vi legis*, atrelada aos direitos reais, quem quer que esteja vinculado ao bem (ainda que na qualidade de possuidor direto, tal o caso do devedor fiduciante), assume a responsabilidade pelos encargos gerados pela própria coisa; mais que isso, o pagamento do crédito condominial prefere até mesmo ao hipotecário, por força da Súmula nº 478, STJ, a revelar o privilégio do condomínio, seja a alienação judicial ou extrajudicial do imóvel (ver [AGI nº 1.511.294-0, TJPR](#), 9ª Câmara Cível, j. 1º/9/2016, Rel. Des. Coimbra de Moura; [AGI nº 7007270135, TJRS](#), 17ª Câmara Cível, j. 18/5/2017, Rel. Des. Giovanni Conti; [AGI nº 2249880-84.2016.8.26.0000, TJSP](#), 28ª Câmara de Direito Privado, j. 14/3/2017, Rel. Des. Cesar Luiz de Almeida).

Suscitada a controvérsia – que, como se disse, se mantém e de longa data – pode-se concluir pela *penhorabilidade* de imóvel financiado por dívida condominial desde que: a) a penhora recaia sobre os *direitos aquisitivos* e não sobre o próprio imóvel e isso, realmente, porque o devedor fiduciante é mero possuidor direto enquanto pendente a relação contratual

subjacente que a alienação fiduciária visa garantir (art. 1.368-B, [CC](#)); b) seja o credor fiduciário *ao menos intimado* não só acerca da existência da dívida, mas, sobretudo, sobre a propositura da ação por meio da qual se quer recu-

perar o valor dos encargos em atraso atrelados ao bem fiduciado.

Deveras, sendo o inadimplemento patologia que se deve combater, em prestígio, inclusive, à boa-fé obrigacional, não se pode acobertar dívida nem

mesmo oriunda do adquirente pelo regime do Sistema Financeiro Habitacional, pena de se estar protegendo o individual em detrimento do coletivo, colocando em risco a própria higidez da estrutura condominial.

veja a seguir as decisões

Execução. Penhora. Imóvel financiado. Bem de família. Taxas condominiais. Precedentes da Corte.

1. A jurisprudência da Corte admite a penhora de imóvel financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação para pagamento de taxas condominiais, não obstante o fato de ser considerado bem de família, a teor do art. 3º, inciso IV, da Lei nº 8.009/1990.
2. Recurso especial não conhecido.

[Recurso Especial nº 172.866-SP](#)

STJ - 3ª Turma

Relator: Min. Carlos Alberto Menezes Direito

Julgamento: 16/8/1999

Votação: por maioria

Apelação cível. Embargos à execução. Ausência de intimação da penhora. Executado e cônjuge. Direito ao contraditório e à ampla defesa. Exercício. Ausência de nulidade. Bem de família. Despesas de condomínio. Inoponibilidade. Excesso de penhora. Valor do bem constricto muito superior ao débito exequendo. Inexistência de outros bens. Validade.

A previsão legal de intimação da penhora realizada em fase de cumprimento de sentença tem por fim resguardar o direito da parte executada ao contraditório e à ampla defesa. Assim, se a parte toma ciência da constrição por outro meio e apresenta defesa nos autos, resta suprida a formalidade legal, não havendo que se

falar em nulidade da penhora. Não está protegido pela impenhorabilidade o imóvel que, não obstante seja bem de família, é penhorado para pagamento de débito de condomínio dele próprio decorrente. Inexiste óbice legal à penhora de bem de valor muito superior à dívida objeto da execução, máxime quando não localizados outros bens passíveis de constrição ou quando os bens ofertados pela parte executada em substituição não apresentam liquidez e são de alienação incerta e demorada.

Apelação nº 20160110048740APC-Brasília-DF

TJDFT - 2ª Turma Cível

Relator: Des. Carmelita Brasil

Julgamento: 26/10/2016

Votação: unânime

Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Verba condominial. Natureza *propter rem*. Pretendida penhora do imóvel pelo débito condominial. Impossibilidade. Alienação fiduciária na forma da Lei nº 9.514/2007. Esfera patrimonial da Caixa Econômica Federal. Possibilidade de penhora sobre os direitos aquisitivos. Pretensão não formulada. Recurso desprovido.

1. O bem indicado pelo credor, que se constitui no mesmo imóvel sobre o qual pende a dívida condominial, encontra-se alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal, na forma

da Lei nº 9.514/2007, conforme demonstra o registro efetuado perante o 6º Ofício de Registro de Imóveis constante dos autos. 2. O devedor tem apenas a posse direta do imóvel e somente após o pagamento da integralidade do preço convencionado é que se desconstitui o gravame fiduciário, atribuindo-se ao devedor fiduciante o domínio sobre o bem. 3. Ainda que se admita a penhora sobre os direitos aquisitivos do imóvel alienado fiduciariamente, o pedido formulado pelo credor limitou-se à penhora do próprio imóvel. 4. Recurso desprovido.

Agravo de Instrumento nº 20160020212304 AGI-Brasília-DF

TJDFT - 5ª Turma Cível

Relator: Des. Josapha Francisco dos Santos

Julgamento: 21/9/2016

Votação: unânime

Agravo de instrumento. Ação de cobrança de condomínio. Penhora de bem alienado fiduciariamente. Impossibilidade. Constrição dos direitos do devedor fiduciante. Possibilidade.

1. Não é viável a penhora sobre bens garantidos por alienação fiduciária, já que não pertencem ao devedor, que é apenas possuidor, com responsabilidade de depositário, mas à instituição financeira que realizou a operação de financiamento. 2. É possível, entretanto, que a constrição executiva recaia sobre os direitos que o executado detém no contrato de alienação fiduciária.

3. Agravo de instrumento conhecido e parcialmente provido.

[Agravo de Instrumento nº 5146575.70.2017.8.09.0000-Aparecida de Goiânia-GO](#)

TJGO - 4ª Câmara Cível

Relator: Des. Diác. Dr. Delintor Belo de Almeida Filho

Julgamento: 20/7/2017

Votação: unânime

Agravo de instrumento. Ação de cobrança de condomínio. Penhora. Imóvel alienado fiduciariamente. Impossibilidade.

A alienação fiduciária é um contrato de garantia, por meio do qual o fiduciante aliena a propriedade de um bem ao fiduciário até que se finda a relação contratual pelo adimplemento ou pela inexecução de qualquer das obrigações contratuais. A penhora não pode recair sobre o imóvel enquanto perdurar o contrato de alienação fiduciária, pois o domínio da coisa não é da parte agravada, mas, sim, do credor fiduciário estranho à lide.

[Agravo de Instrumento nº 1.0024.13.325760-0/002-Belo Horizonte-MG](#)

TJMG - 13ª Câmara Cível

Relator: Des. Rogério Medeiros

Julgamento: 22/6/2017

Votação: unânime

Apelação cível. Relação de condomínio. Cobrança de taxas condominiais. Recurso repetitivo. RESp nº 1345331-RS.

Imissão na posse e ciência inequívoca do condomínio. Alienação fiduciária. Credor fiduciário que não se imite na posse. Propriedade resolúvel. Responsabilidade afastada. Art. 1.368-B, parágrafo único do CCB e art. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997. Honorários recursais. Sentença mantida. Recurso não provido.

[Apelação Cível nº 1.621.574-8- Londrina-PR](#)

TJPR - 8ª Câmara Cível

Relator: Des. Vicente Del Prete Misurelli

Julgamento: 23/2/2017

Votação: unânime

Embargos de declaração. Ação de cobrança de condomínio. Omissão.

Alegação de quitação da alienação fiduciária não comprovada. Obrigação da instituição financeira evidenciada. Acolhimento. Vícios corrigidos. Embargos de declaração acolhidos, sem efeitos infringentes.

[Embargos de Declaração Cível nº 1493860-4/01-Londrina-PR](#)

TJPR - 8ª Câmara Cível

Relator: Des. Gilberto Ferreira

Julgamento: 22/6/2017

Votação: unânime

Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Despesas de condomínio. Dívida *propter rem*. Imóvel objeto de alienação fiduciária em garantia. Admissibilidade da penhora. Jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná.

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. Recurso conhecido e provido.

[Agravo de Instrumento nº 1.511.294-0-Curitiba-PR](#)

TJPR - 9ª Câmara Cível

Relator: Des. Coimbra de Moura

Julgamento: 1º/9/2016

Votação: unânime

Agravo de instrumento. Ação de cobrança de cotas condominiais em fase de execução. Leilão do imóvel.

Decisão agravada que determinou o levantamento dos valores provenientes da arrematação do imóvel, observando a seguinte ordem: credor tributário, credor condominial e credor hipotecário,

respectivamente. Porém, o valor da arrematação se mostrou insuficiente para o pagamento de todos os credores, seguindo a ordem mencionada. Não houve valor suficiente para o pagamento do credor hipotecário, Caixa Econômica Federal. Inconformismo da CEF. Decisão que deve ser mantida. As dívidas tributárias e condominiais têm preferência ao crédito hipotecário, conforme entendimento da Súmula nº 478 do STJ, e do próprio TJRJ, na Súmula nº 276. O débito relativo às despesas do condomínio advém do próprio bem, gerado para sua conservação, sendo a cobrança decorrente de uma obrigação *propter rem*, que acompanha o imóvel, preferindo, inclusive, ao crédito hipotecário. Recurso desprovido.

[Agravo de Instrumento nº 0055112-90.2016.8.19.0000](#)

TJRJ - 6ª Câmara Cível

Relator: Des. Inês da Trindade Chaves de Melo

Julgamento: 5/7/2017

Votação: unânime

Apelação cível. Embargos de terceiro. Bem de família. Cobrança de cota condominial promovida em 18/12/1998. Débito executado atingia R\$ 218.293,75 em 10/3/2015. Bem levado à hasta pública em 8/5/2015. Lanço de R\$ 124.880,00. Reforço de penhora.

Outro imóvel de titularidade dos devedores, decisão que foi mantida em sede de agravo de instrumento. Alienado judicialmente o segundo imóvel, foram opostos os presentes embargos de terceiro pelo filho dos devedores. Improcedência dos embargos. Recurso do embargante. Não merece acolhida a defesa do embargante. O imóvel em que reside é de titularidade dos devedores da ação principal, cobrança de taxa condominial. Posse precária. Inexistência de prova de que o imóvel penhorado configure bem de família.

Embargante que não comprovou ser o imóvel executado o único ou se destinar à sua moradia ou subsistência familiar. Desprovimento do recurso.

[Apelação Cível nº 0364955-37.2015.8.19.](#)

[0001-Rio de Janeiro-RJ](#)

TJRJ - 8ª Câmara Cível

Relator: Des. Norma Suely Fonseca Quintes

Julgamento: 28/3/2017

Votação: unânime

Agravo de instrumento. Condomínio. Ação de cobrança em fase de cumprimento de sentença. Crédito decorrente de despesas condominiais. Súmula nº 478 do STJ. Prevalência sobre o crédito originário de alienação fiduciária. Possibilidade de penhora sobre o imóvel. Reforma da decisão.

Pacífico é o entendimento jurisprudencial no sentido de que o crédito condominial prefere ao hipotecário, pois consiste em obrigação *propter rem*, tendo sido constituído em função da utilização do próprio imóvel ou para evitar-lhe o perecimento. Possibilidade de realização da penhora do imóvel que originou a dívida. Deram provimento ao agravo de instrumento.

[Agravo de Instrumento nº 70072701345-Porto](#)

[Alegre-RS](#)

TJRS - 17ª Câmara Cível

Relator: Des. Giovanni Conti

Julgamento: 18/5/2017

Votação: unânime

Agravo de instrumento. Condomínio. Ação de cobrança. Cotas condominiais. Imóvel alienado fiduciariamente. Arrematação. Possibilidade. Obrigação *propter rem*.

Cabível a penhora e arrematação do imóvel gravado com alienação fiduciária para quitação de débito condominial, por se tratar de dívida de

natureza *propter rem*. Súmula nº 478 do Superior Tribunal de Justiça. Agravo de instrumento desprovido.

[Agravo de Instrumento nº 70072169642-](#)

[Farroupilha-RS](#)

TJRS - 17ª Câmara Cível

Relator: Des. Gelson Rolim Stocker

Julgamento: 23/2/2017

Votação: unânime

Agravo interno em embargos de declaração em agravo de instrumento. Condomínio edilício e alienação fiduciária em garantia. Penhora de coisa e dos direitos e ações do devedor fiduciante e condômino edilício inadimplente.

Reafirmam-se as decisões do juízo e do relator que consideraram que o crédito por despesas condominiais edilícias, devidas pelo condômino ao condomínio edilício, tem como garantia a própria unidade edilícia origem da dívida, esteja unidade edilícia, como bem imóvel, em alienação fiduciária em garantia ou em hipoteca. Para garantia da execução, exige-se a intimação do credor fiduciário ou do credor hipotecário, a partir da qual poderão exercer direito que tiverem ou por ocasião da alienação judicial, destinada ao adimplemento da dívida condominial. Agravo interno a que se nega provimento.

[Agravo Interno nº 70072608557-Porto](#)

[Alegre-RS](#)

TJRS - 20ª Câmara Cível

Relator: Des. Carlos Cini Marchionatti

Julgamento: 12/4/2017

Votação: unânime

Recurso. Embargos de declaração em agravo de instrumento. Despesas de condomínio. Fase de cumprimento de sentença.

Agravo de instrumento que reconheceu a possibilidade de penhora da unidade condominial alienada fiduciariamente. Alegação de omissão quanto à ausência de título judicial em face da credora

fiduciária, que não integrou a lide. Omissão verificada. Ainda que a embargante não tenha participado da fase cognitiva, a ela se estendem os efeitos da sentença condenatória (art. 109, *caput* e § 3º, do Código de Processo Civil), até por força da natureza *propter rem* da dívida condominial. Omissão suprida. Recurso de embargos de declaração acolhidos com caráter integrativo.

[Embargos de Declaração nº 2245943-](#)

[66.2016.8.26.0000/50000-São Vicente-SP](#)

TJSP - 25ª Câmara de Direito Privado

Relator: Des. Marcondes d'Angelo

Julgamento: 8/6/2017

Votação: unânime

Agravo de instrumento. Condomínio. Ação de cobrança. Cumprimento de sentença.

Pretensão a que a constrição atinja a própria unidade geradora do débito. Inadmissibilidade. Bem cuja propriedade não pertence à executada, em razão da alienação fiduciária à instituição financeira que não figurou no polo passivo, na fase de conhecimento. Possibilidade, contudo, de penhora dos direitos da devedora sobre bem imóvel gerador da despesa condominial e objeto de alienação fiduciária em garantia. Possibilidade. Decisão mantida. Recurso não provido.

[Agravo de Instrumento nº 2049687-19.](#)

[2017.8.26.0000-Guarulhos-SP](#)

TJSP - 26ª Câmara de Direito Privado

Relator: Des. Bonilha Filho

Julgamento: 8/6/2017

Votação: unânime

Agravo de instrumento.

Ação de cobrança de despesas condominiais em fase de cumprimento de sentença. Impugnação imóvel objeto de financiamento com garantia fiduciária. Bem de família. Possibilidade de penhora. Recurso desprovido.

[Agravo de Instrumento nº 2249880-84.2016.](#)

[8.26.0000-São Paulo-SP](#)

TJSP - 28ª Câmara de Direito Privado

Relator: Des. Cesar Luiz de Almeida

Julgamento: 14/3/2017

Votação: unânime ■